PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

GAMLEVEGEN 53

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Gamlevegen 53, 5366 MISJE

ØYGARDEN kommune

gnr. 59, bnr. 183

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3502 **Eiendomsverdi ref nr:** WC1040

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

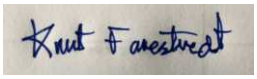
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan. Bygget i år 2000.

1. etasje inneholder: Entre/trapp, gang, toalettrom, bad, 2 stk. soverom, stue/kjøkken, vaskerom og vinterstue. Utgang til altan/terrassedekke fra vinterstue og vaskerom.

2. etasje inneholder: Trapp, tv-stue, bad/vaskerom, kjøkken og 3 stk. soverom. Utgang til altan fra tv-stue.

Flere beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Garasje med loft og utvendig skur.
Tilleggsbygningene er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til avhendingsloven.

Utvendig skur er ikke målbart areal og er derfor heller ikke medtatt i arealoppsettet.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen/bygget ikke vil infri.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angies etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbyggninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger ect) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

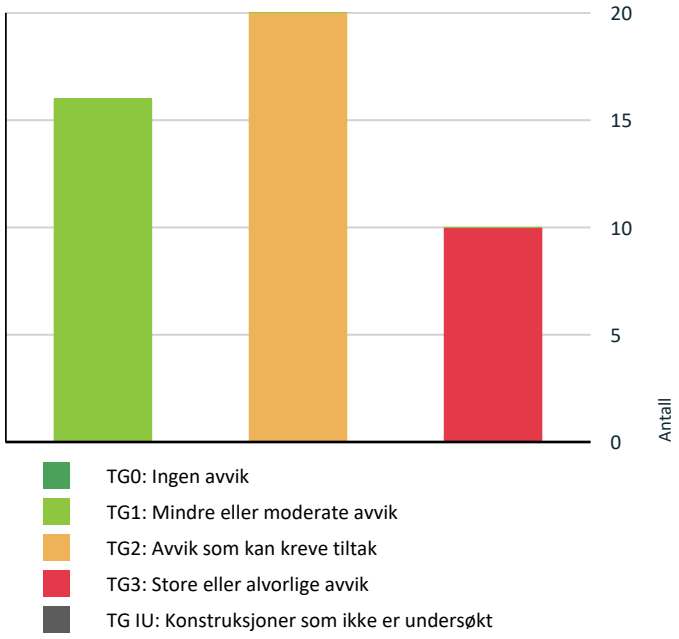
Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

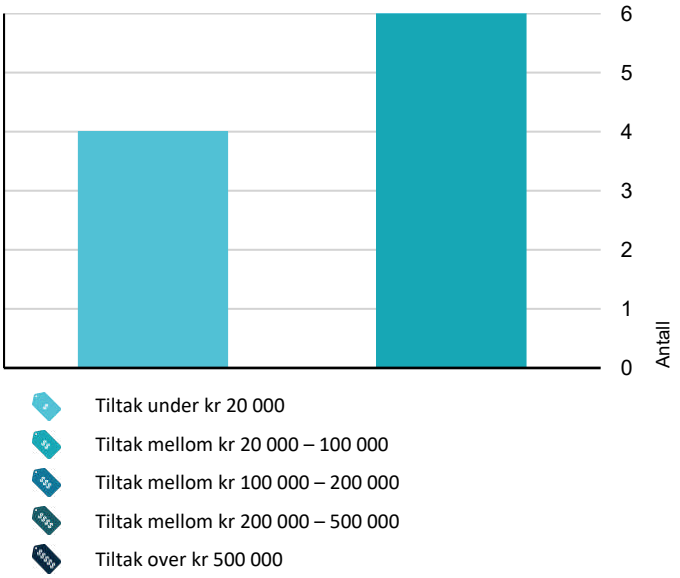
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad ", som nevnt på S.4 i apporten. Dtte for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre som eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Viktig informasjon og forbehold: Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler: Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikkedestruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør). Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt: Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Toalettrom > 1. etasje > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Overflater gulv - Fare ved lekkasjevann — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Skorstein over yttertak — Gå til side
- Utvendig > Renner og nedløp — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Altan/terrassedekke 1. etasje — Gå til side
- Innvendig > Innvendige overflater — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (gassanlegg) — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmtak, tekket med betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjiikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens: Alder medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting av taktekking og undertak.
Tiltak: Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå TG0/TG1 må taktekking og undertak skiftes, men tidspunkt for utskifting er vanskelig å fastslå.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert slitasje.

Undertak (oljeimpregnert trefiberplater/sutakplater) er eldre enn 13 år.
Konsekvens: Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

TG 2 Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Murt/pusset element pipe over yttertak, kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).
Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:
• Pipe har overflateslitasje.
Konsekvens: Overflateslitasje kan føre til fuktinntrengning i mur/puss og føre til videre skader.
Tiltak: Overflatevedlikehold påregnes, plakklodd bør også i denne sammenheng skiftes.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert slitasje og manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Renner og nedløp

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

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

Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Når renner og nedløp begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer og drypp.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner og nedløp skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe konkret om.

Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

• Det er registrert mose og skitt i takrenner.
Konsekvens: Tilstopping kan medføre redusert avrenning av overvann.
Tiltak: Takrennene bør rengjøres.
Årsak i dette tilfelle er oppsamling av mose, løv og smuss over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindloft. Konstruksjon av tresperrer og sutakplater. Opplyst at det vært lekkasje tidligere, som nå er tettet.
Det er begrenset tilkomst på blindloftet. Ventilasjonsaggregatet hindrer tilkomst til deler av kottet.
Tilstanden på deler av loftet som ikke er tilgjengelig, er ikke vurdert og kan følgelig ikke garanteres for.

Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen.
Fuktskjolder kan skyldes mindre lekkasjer utenfra eller kondens som følge av luftlekkasjer fra underliggende rom. Selv om skjoldene fremstår tørre ved befaring, kan det ikke utelukkes fukt- eller kondensproblematikk ved lave utetemperaturer.

Konsekvens: Fuktskjoldene kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning.
Tiltak: Tilstanden bør følges opp med hensyn til registrerte fuktmerker. Ved tegn til videre fuktpåvirkning bør årsak og omfang undersøkes av typisk byggmesterfirma.
Eksakt årsak er ukjent, sannsynligvis aldersrelatert.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende dobbelfalset trekledning.
Normal bruksslitasje.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med noe utvendig slitasje, særlig på klemlistene. Noen rust på hengsler/beslag.
Konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Vinduer bør vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 1 Vinduer vinterstue

Beskrivelse

Isolerglass vindu fra 2013 i vinterstue.

TG 1 Terrassedør vinterstue

Beskrivelse

Skyvedør med isolerglass (fra 2013).

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør 1. etasje: Panelet tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør 1. etasje: Malt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør 2. etasje: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører med noe slitasje, kondensmerker, noe rust hengsler/beslag etc.
Konsekvens: Eldre dører kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Døren bør vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 2 Altan/terrassedekke 1. etasje

Beskrivelse

Altan/terrassedekke av impregnert trevirke, rekkverk av glass.

Vurdering av avvik:

• Skjevhet i deler av altan-/terrassedekket.
Konsekvens: Noe redusert funksjon og visuell kvalitet.
Tiltak: Årsak og omfang bør undersøkes. Utbedring bør vurderes.
Årsak i dette tilfelle kan være utrasing av masser under fundamentet.

• Råte i et par terrassebord.
Konsekvens: Råteskaden kan utvikle seg videre og medføre redusert styrke i terrassebordene.
Tiltak: Råteskadede terrassebord bør skiftes.
Årsak i dette tilfelle er fukt- og aldersrelatert nedbrytning.

• Utrasing av masser under deler av støpt fundament til altan/terrassedekke.
Konsekvens: Utrasing kan medføre redusert understøttelse og fare for videre setninger.
Tiltak: Forholdet bør undersøkes og nødvendig understøttelse etableres.
Årsak i dette tilfelle er ustabile masser under fundament.



TG 1 Altan 2. etasje

Beskrivelse

Altan av impregnert materiale, rekkverk av glass.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Keramiske fliser i entre, gang og vinterstue, laminat på resterende (parkett i kott). Varmekabler i vinterstue.
Vegger: Malt strie, malte overflater.
Himling: Huntonitt hvite takplater, malt platekledning i vinterstue. Spotlights i vinterstue.

2. etasje.
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt huntonitt panel.
Himling: Huntonitt hvite takplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 1. etasje.
Stedvis pløser/løs strie/veggduk.
Konsekvens: Løs strie/veggduk gir redusert overflatekvalitet.
Tiltak: Løs strie/veggduk bør utbedres.
Årsak til løs strie/veggduk er feil montering og/eller alders- og bruksrelatert slitasje.

• Spor etter tidligere lekkasje i takplater på kjøkken (det ble utført fuktsøk med Protimeter MMS fuktindikator på takplater, ingen utslag).
Lekkasjen har sammenheng med ventilasjonsaggregat i knekott over, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon (ikke adkomst inn i knekott, kun synlig fra luke som kan åpnes i kvnevegg).
Konsekvens: Tidligere lekkasje har medført fuktpåvirkning og skade på takplater og i skjulte konstruksjoner.
Tiltak: Ventilasjonsagregat må kontrolleres av egnet firma. Det må utføres kontroll under agregatet (resulterer i at agregat må flyttes ut av knekott), og eventuelle fuktskadde materialer må skiftes. Takplater underside (kjøkken 1 etg) må vurderes, om disse kan benyttes videre (og overflatebehandles for å fjerne spor etter lekkasje) eller om de må byttes.
Årsak til tidligere lekkasje er ikke avklart.

• 2. etasje.
• Spor etter tidligere lekkasje i takplater utenfor bad, lekkasje er opplyst å være tettet (var fra takhette, som er opplyst skiftet)
Konsekvens: Tidligere lekkasje har medført fuktpåvirkning og skade på takplater og i skjulte konstruksjoner.
Tiltak: Det må utføres kontroll av skjulte konstruksjoner (eks ved bruk av inspeksjonskamera hvis mulig), og eventuelle fuktskadde materialer må skiftes.
Takplater underside må vurderes, om disse kan benyttes videre (og overflatebehandles for å fjerne spor etter lekkasje) eller om de må byttes.
Årsak til tidligere lekkasje er lekkasje ved takhette.

• Noe slitasje og stedvis svullede skjøter på laminat gulv.
Konsekvens/tiltak: Svulmede skjøter kan medføre redusert overflatekvalitet og videre skadeutvikling.
Tiltak: Sørg for god ventilering av rommet, vær forsiktig med for mye vann ved vask. Skadet eller svullet laminat kan vurderes for utskifting etter eget ønske/ønsket standard på overflater.
Ukjent eksakt årsak, vanlige hovedårsaker til svelling i skjøtene:
Væskesøl og vask: Søl som blir liggende, eller altfor våt vask (mye vann på kluten/moppen) der vann trengjer ned i åpne eller svake skjøter.







TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vinterstue.

Vurdering av avvik:
• Det ble under befaring registrert store mengder med flygemaur og maur i vinterstue.
Konsekvens/tiltak: Forholdet må kontrolleres av skadedyr firma, og eventuelle nødvendige utbedringer må foretas.
Årsak: Ukjent.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og hvite huntonitt takplater. Gulvvarme. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, innflist badekar, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

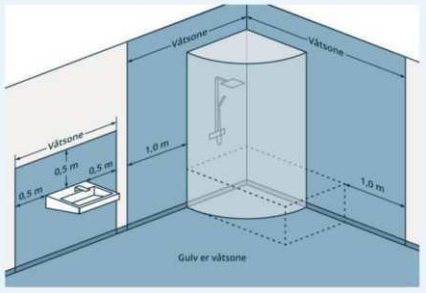
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, hvite huntonitt takplater.

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i definert våtsone.
Konsekvens: Det er ikke uvanlig at vindu eller dør er plassert innenfor definert våtsone. Slike løsninger kan fungere uten at det oppstår skader, men plasseringen medfører økt risiko for fuktpåvirkning av utsatte materialer.
Tiltak: Utsatte materialer bør fuktbeskyttes for å redusere risikoen for fuktskader.
Årsak er prosjekteringsfeil iht. dagens TEK 17 som definerer våtsoner (som skal bestå av fuktbeskyttede materialer/overflater).

• Slitasje på silikonfuger i overgang gulv/vegg.
Konsekvens: Slitasje på fuger i et våtrom gir åpninger der vann kan trenge inn i vegger og gulv. Dette kan på sikt føre til skjulte fuktskader, muggsoppvekst og at fliser løsner fra underlaget.
Tiltak: Fuger med slitasje bør utbedres/refuges.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert slitasje på fugene.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er sprekker i 2 stk. fliser under møbel.
Konsekvens: Sprekk i flis er visuelt sjenerende og kan medføre videre skade på flis, fuger og underlag.
Tiltak: Sprukket flis bør skiftes.
Årsak: Ukjent, kan være feil ved montering, fabrikkfeil, mindre bevegelser/rystelser i bygget mm.

• Fall er ikke tilfredstillende i.h.h.t dagens krav.
Konsekvens: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen mot terskel slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Ufagmessig montering av membran ved/mot døråpning.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 22 år og det mangler dokumentasjon. Konsekvens: Tettesjiktet er over 22 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.
Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, innflist badekar, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på speil (Speilkorrosjon").
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og risiko for videre utvikling av skadene.
Tiltak: Ingen umiddelbare. Speil kan vurderes for utskifting hvis symptomene øker i omfang.
Årsak: Alders- og bruksrelatert slitasje. At speilet blir «brunt» eller mørkt bak glasset nederst, skyldes speilkorrosjon (også kalt sølvkorrosjon eller «mirror rot»). Dette oppstår når den reflekterende metallbelegningen (sølv- eller aluminiumsfolien) på baksiden brytes ned som følge av fukt, rengjøringsmidler og oksygen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksventiler på våtrom fungerer ikke (se også eget generelt punkt "Ventilasjon" for boligen).
Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning.
Tiltak: Funksjonen må utbedres (se også eget generelt punkt "Ventilasjon" for boligen).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kott under trapp. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger. Hvite huntonitt takplater. Avtrekkventil.
Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin, NIBE varmepumpe og røropplegg for vannbåren gulvvarme og sentral for rør i rør system.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, hvite huntonitt takplater.

Vurdering av avvik:
• Overflateslitasje på vegger.
Konsekvens: Noe redusert overflatekvalitet, båre estetisk og i forhold til at vegger på våtrom skal være tette for fukt/ luftfuktighet.
Tiltak: Veggene bør vedlikeholdes/ overflatebehandles med egnet system (våtromsmaling).
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Fall er ikke tilfredstillende i.h.h.t dagens krav.
Konsekvens: Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

• Slitasje på silikonfuger i overgang gulv/vegg.
Konsekvens: Slitasje på fuger i et våtrom gir åpninger der vann kan trenge inn i vegger og gulv. Dette kan på sikt føre til skjulte fuktskader, muggsoppvekst og at fliser løsner fra underlaget.
Tiltak: Fuger med slitasje bør utbedres/refuges.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert slitasje på fugene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 22 år og det mangler dokumentasjon.
Konsekvens: Tettesjiktet er over 22 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.
Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen mot terskel slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Ufagmessig montering av membran ved/mot døråpning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin, NIBE varmepumpe og røropplegg for vannboren gulvvarme og sentral for rør i rør system.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksventiler på våtrom fungerer ikke (se også eget generelt punkt "Ventilasjon" for boligen).
Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning.
Tiltak: Funksjonen må utbedres (se også eget generelt punkt "Ventilasjon" for boligen).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og hvite huntonitt takplater. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for oppvaskmaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, hvite huntonitt takplater.

Vurdering av avvik:

• Det er skade i tak etter tidligere lekkasje og råteskadet dørlist/foring.
Konsekvens: Tidligere lekkasje har ført til fuktpåvirkning og skade på takplater og i skjulte konstruksjoner. Dør i definert våtsone har ført til skade på dørlist/foring.
Tiltak: Det må utføres kontroll av skjulte konstruksjoner (eks ved bruk av inspeksjonskamera hvis mulig), og eventuelle fuktskadde materialer må skiftes. Takplater underside må vurderes, om disse kan benyttes videre (og overflatebehandles for å fjerne spor etter lekkasje) eller om de må byttes. Dørlist/foring må byttes, og nye må sikres for fuktpåvirkning.
Årsak til tidligere lekkasje er lekkasje ved takhette og plassering av dør i definert våtsone.

• Slitasje og sprekker på silikonfuger.
Konsekvens: Slitasje på fuger i et våtrom gir åpninger der vann kan trenge inn i vegger og gulv. Dette kan på sikt føre til skjulte fuktskader, muggsoppvekst og at fliser løsner fra underlaget.
Tiltak: Fuger med slitasje og sprekker bør utbedres/refuges.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert slitasje på fugene. Tidligere lekkasje kan ha bidratt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Fall er ikke tilfredstillende i.h.h.t dagens krav.
Konsekvens: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv - Fare ved lekkasjevann

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk. Terskel dusjhjørne er høyere en dørterskel mot tilstøtende rom.

Konsekvens: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke kunne ledes til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjoner (potensielt kan dette føre til fuktskader).

Tiltak: Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Årsak i dette tilfelle er at høyden på terskelen i dusjhjørnet stopper eventuelt lekkasje vann å ledes mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen mot terskel slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Ufagmessig montering av membran ved/mot døråpning.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 22 år og det mangler dokumentasjon. Konsekvens: Tettesjiktet er over 22 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon. Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for oppvaskmaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksventiler på våtrom fungerer ikke (se også eget generelt punkt "Ventilasjon" for boligen).
Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning.
Tiltak: Funksjonen må utbedres (se også eget generelt punkt "Ventilasjon" for boligen).

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tv-stue. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte fylling fronter. Laminat benkeplate med kompositt vask.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn dampovn, keramisk platetopp og ventilator.
Oppvaskmaskin og kjøleskap i børstet stål.
Opplyst av eier at kjøleskap, stekeovn, dampovn og oppvaskmaskin er fra 2024.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

Vurdering av avvik:

• Eldre platetopp og ventilator med noe slitasje.
Konsekvens: Eldre utstyr kan ha redusert funksjon og usikker fremtidig levetid.
Tiltak: Utstyret bør vedlikeholdes, utskifting av visse deler kan bli aktuelt på sikt, uten at eksakt tid for når dette er nødvendig kan fastslås.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert slitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med høyglans fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

Vurdering av avvik:

• Skade på front til oppvaskmaskin.
• Det er påvist stor fuktskade i benkeplate ved blandebatteri og veggfelt bak.

Konsekvens/tiltak: Benkeplate må skiftes. Skade på veggfelt må utbedres.
Front på oppvaskmaskin må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, servant med møblement, speil og belysning.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksventil på toalettrom fungerer ikke (se også eget generelt punkt "Ventilasjon" for boligen).
Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og dårlig lukt.
Tiltak: Funksjonen må utbedres (se også eget generelt punkt "Ventilasjon" for boligen).

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Rør i rør "skap" på bad i 2. etasje er ikke vanntett/lekkasjesikret.
Konsekvens: Manglende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for vannskade ved eventuell lekkasje.
Tiltak: Rør-i-rør "sentralen" bør sikres/forseglingles med membran eller tilsvarende, slik at eventuelt lekkasjevann ledes ut føres til sluk.

• Rør-i-rør-systemet har sentral uten vannfordelerskap i 1 etg.
Vannbærende installasjoner er ikke utført som et komplett, lekkasjesikret rør-i-rør-system.
Det er registrert rør-i-rør-komponenter, men anlegget mangler sentralt vannfordelerskap, overløp og tilhørende lekkasjesikring. Varerørene har dermed ingen funksjon for oppsamling og bortledning av eventuelle lekkasjer. Installasjonen fungerer i praksis som ordinære, skjulte plastrør uten mulighet for enkel utskifting eller tidlig lekkasjedeteksjon.

Konsekvens / Risiko: Ved et eventuelt rørbrudd vil ikke lekkasjevannet ledes til et sikkert sted/avløp, men kan skade veggfelt under.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere en automatisk lekkasjestopper (vannstopper) med sensorer på strategiske steder for å redusere skadeomfanget ved et eventuelt rørbrudd.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er opplyst av nabo at anlegget ikke fungerer.
(Boligen har også naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer).
Det foreligger ingen opplysninger om når anlegget sist har hatt filterskift eller service.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget fungerer ikke.
Konsekvens: Oppholdsrom som mangler ventilasjon gir dårlig luft med høyt CO2-nivå og fare for økt luft fuktighet. Kan føre til helseplager som hodepine og tretthet, videre fare for mugg ect.
Tiltak: Ventilasjonsagregat og anlegget må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmesentral (gassanlegg)

Beskrivelse

Skap med utvendig gassflaske og vegghengt "gasspeis" i vinterstue.
Det foreligger ingen opplysninger om når anlegget sist har hatt filterskift eller service.

Teknisk tilstand på gassanlegget er ikke videre kontrollert av underskrevne, da dette krever spesialkompetanse.
Valgt tilstandsgrad er dermed utelukkende satt ut fra gitte opplysninger om drift/serviceavtaler, og ellers ut fra opplysninger fra eier om at anlegget fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Konsekvens: Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ny NIBE varmepumpe/bereder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.

Tilstandsrapport

Info fra rørlegger etter befaring:
Eiringer på kuplinger er fikset, det er installert nye termostater, det er foretatt en service på varmeanlegg.
Anlegget er nytt for et par måneder siden, huseier har kvittering på dette i form av tilbud og faktura fra Varme VVS as.
Serviceavtale kan for nye eiere tegnes med varme vvs.
www.varmevvs.no

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 med automatsikringer plassert i entre.
Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ukjent.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Ukjent.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ukjent.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Det er registrert kabel uten koblingsboks ved utvendig terrassedekke/altan.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Mrk: Kabel uten koblingsboks bør kontrolleres og sikres med egnet koblingsboks. Arbeidet bør utføres av registrert elektrovirksomhet.
Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Tilstandsrapport





HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene. Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:

Utvendige hagemur ved plen og mur/trapp ved garasje mangler rekkverk og tilfredstiller ikke dagens krav for rekkverk.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Sikring mot nedfall fra tak:
Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

Innvendig miljø (dagslysflate): Ett soverom i 1. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate (pga. garasje utenfor).
Konsekvens: Manglende dagslys kan medføre redusert bokvalitet og kan medføre begrensninger i rommets bruk.
Tiltak: Ingen vesentlige tiltak. Bruk av rommene som oppholdsrom må være i samsvar med godkjent bruk.

Innvendig miljø: Takhøyde i 2. etasje er på ca. 237 - 238 cm. Dagens krav til takhøyde er på 240 cm.
Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Innvendig trapp. Det mangler håndløper på en side av vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav. Innvendig trapp har lav ganghøyde.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav. Lav ganghøyde er upraktisk.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering.
Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.
Boligen ligger over bakkenivå og har grunnmur som ikke er inntillfylt.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong.
Nb: Største del av muren er ikke synling.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra ett taknedløp ved inngangsparti.
Konsekvens: Vann fra taknedløpet kan medføre økt fuktbelastning ved grunnmur og inngangsparti.
Tiltak: Det bør etableres system for bortledning av vann fra taknedløpet ved inngangspartiet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Garasje på 43 m² + loft på 12 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Utvendig skur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Utvendig skur (ikke målbart areal). Synlig råte i del av trevirke.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

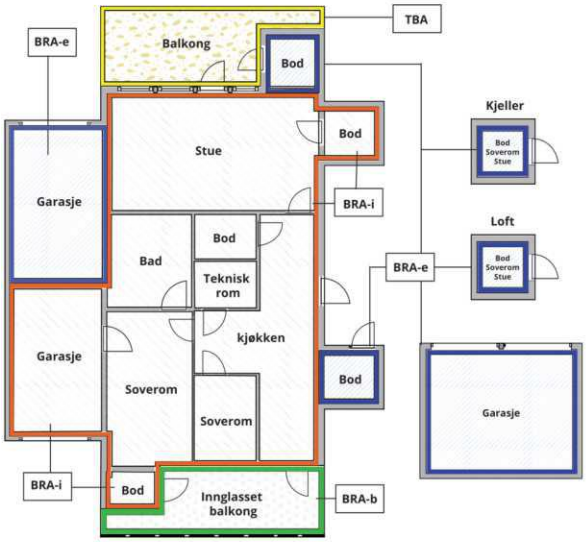
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	158			158	100
2. etasje	78			78	5
SUM	**236**				**105**
SUM BRA	**236**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/trapp, gang, toalettrom, bad, 2 stk. soverom, stue, kjøkken, vaskerom, vinterstue, utgang til altan/terrassedekke fra vinterstue og fra vaskerom		
2. etasje	Trapp, tv-stue, bad/vaskerom, kjøkken, 3 stk. soverom, utgang til altan fra tv-stue		

Kommentar

Arealer pr rom:

1. etasje.
• Entre/trapp 10,80 m²
• Gang 9,30 m²
• Toalettrom 1,80 m²
• Bad 6,70 m²
• Soverom 14,70 m² (*)
• Soverom 17,90 m²
• Stue/kjøkken 62,00 m²
• Vaskerom 10,00 m²
• Vinterstue 19,10 m²

• Altan/terrassedekke på 100,00 m² (TBA)

2. etasje.
• Trapp 1,20 m²
• Tv-stue 23,00 m²
• Bad/vaskerom 4,50 m²
• Kjøkken 12,00 m²
• Soverom 13,20 m²
• Soverom 11,40 m²
• Soverom 11,00 m²

• Altan på 5,00 m² (TBA)

Mrk: 2. etasje har en gulvflate på ca. 7 m² større enn oppgitt areal, uavhengig av måleregler.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
Loft		12		12	
SUM		**55**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

Utvendig skur

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utvendig skur (ikke målbart areal)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	59	183		0	1726.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamlevegen 53

Hjemmelshaver
Kearns Emilia Marta

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Varme Vvs	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Info fra rørlegger etter befaring	04.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	
2	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN VIKEBØ OG JØRGENSEN Oppdragsnr.:

Adresse: GAMLEVEGEN 53

Postnr.: 5366 Sted: MISJE

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? 2026 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År 0 Mnd

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

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

Selger 1 Fornavn: EMILIA MARTA Etternavn: KEARNS

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: NEW HEATING AND PIPES IN VASKEROOM

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

   Beskrivelse: 2026

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: VARME AS

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 VARME AS

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

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 ROOF. WAS REPAIRED

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse I DONT KNOW

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

Beskrivelse I DONT KNOW. A COMPANY DID IT

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

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

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

SPØRSMÅL 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

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 på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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).

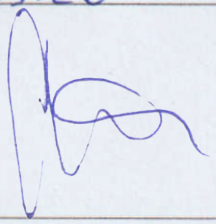
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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 02.09.26		Sted

Signatur selger 1: 

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2026

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver 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 20.000.000 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 20 000 000,- 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). Selskapet 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

Forsikringsgiver som betegnes som Selskapet behandler personopplysninger i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av Selskapet 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 Selskapet behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Selskapet har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/ anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til Selskapet 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.norway@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	
Gamlevegen 53, 5366 MISJE	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345256**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18636751**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **236,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **236,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
145,14

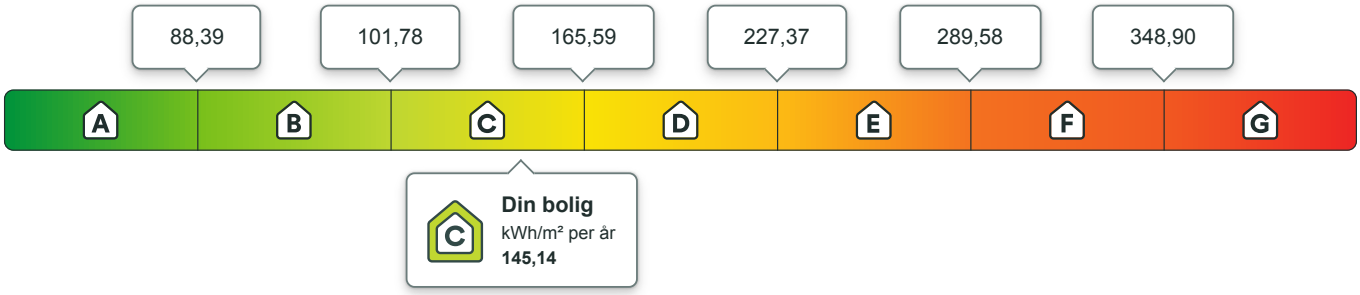
Gamlevegen 53, 5366 MISJE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
33 147,40	**140,46**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gamlevegen 53, 5366 MISJE

Detaljering

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

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

Gamlevegen 53, 5366 MISJE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 6: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Gamlevegen 53

Nabolaget Misje - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Toftøy skule (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	6 min 4.7 km
Ågotnes skule (1-7 kl.) 285 elever, 15 klasser	6 min 6 km
Landro skule (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	7 min 5.3 km
Tranevågen ungdomsskule (8-10 kl.) 381 elever, 14 klasser	6 min 6.4 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	19 min 17.1 km
Sotra vgs - avd. Sund 400 elever, 25 klasser	29 min 26 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Misje snuplass Linje 449, 471	4 min 0.3 km
Bergen Flesland	40 min

BARNEHAGER

Preg barnehager Toftøy (1-5 år) 116 barn	6 min 5 km
Hamramyra barnehage (1-6 år) 91 barn	6 min 6.1 km
Ågotnes barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 6.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ågotnes	6 min
Kiwi Ågotnes Torg	6 min

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

VARER/TJENESTER

Ågotnes Sentrum	6 min
Apotek 1 Ågotnes	6 min
Sotra Vinmonopol	20 min

SPORT

Misje	5 min
Toftøy idrettsbane kunstgress	5 min
Sprek & Blid Ågotnes	6 min
MOVA Ågotnes	6 min

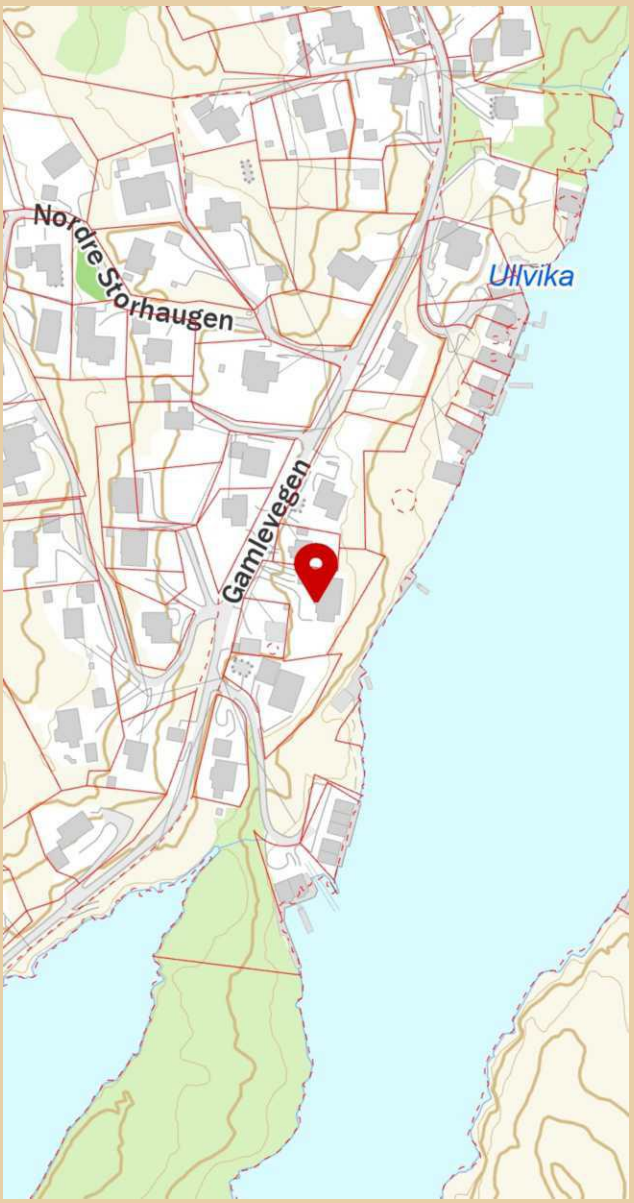
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Fjell kommune **Rådhuset** **5353 STRAUME**	**Mellombels bruksløyve**

Saksnr	Løpenr		
99/00742	743/00		
Eigedom/byggjestad			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
59	183		

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Norrøna Hus AS Postboks 101 5363 ÅGOTNES	Åge Eide Misje 5363 ÅGOTNES

Spesifikasjon

Løyve til tiltak er gjeve for
Gnr 59 Bnr 183

Dykkar søknad
13.11.98

Løyvet omfattar
Nybygg

Kva slag bygg/tiltak
Bustadhus og garasje

Vedtak fatta av	Vedtak dato	Vedtak nr
Teknisk sjef	29.12.98	FHT.304/98

Samordnar
Norrøna Hus AS

I medhald av plan- og bygningslova § 99 vert det på bakgrunn av innsendte dokumentasjon gjeve mellombels bruksløyve for **bustadhuset.** (Garasje er ikkje påbegynt).

Det er opplyst at følgjande arbeid i bustadhuset gjenstår:

- innreiing av loft
- restarbeid på ventilasjonsarbeid

Ferdigattest må i samsvar med pbl § 99 rekvirerast når arbeid utført.

Frist for utføring av arbeidet: 10 mnd.

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Straume	12.01.00	Sissel Fonnes Myren

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

Utskriftsdato: 19.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	183	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamlevegen 53, 5366 MISJE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 727 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** A
	Delareal 1 727 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** FO område A **KPBestemmelseHjemmel** spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

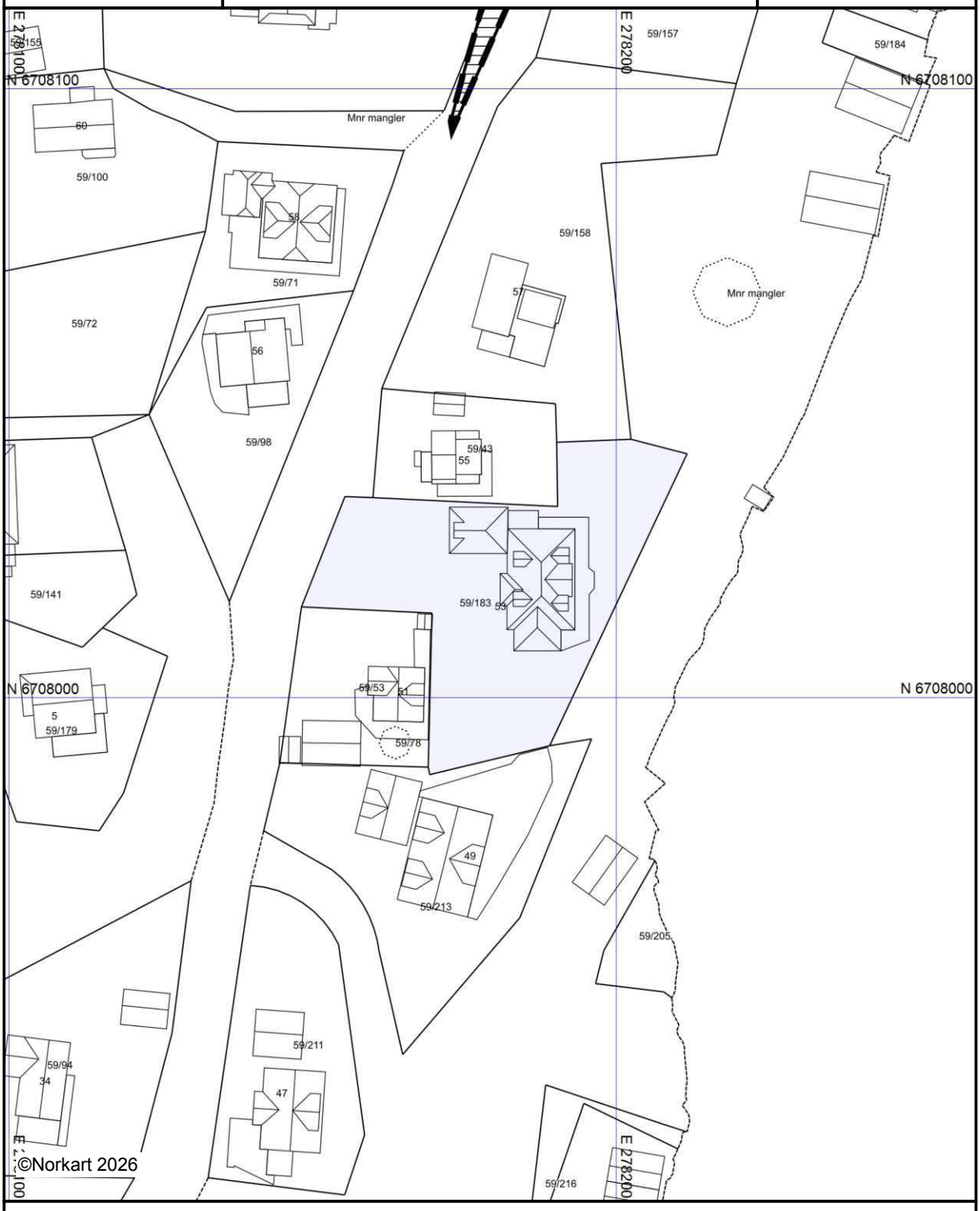
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/183
Adresse: Gamlevegen 53
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

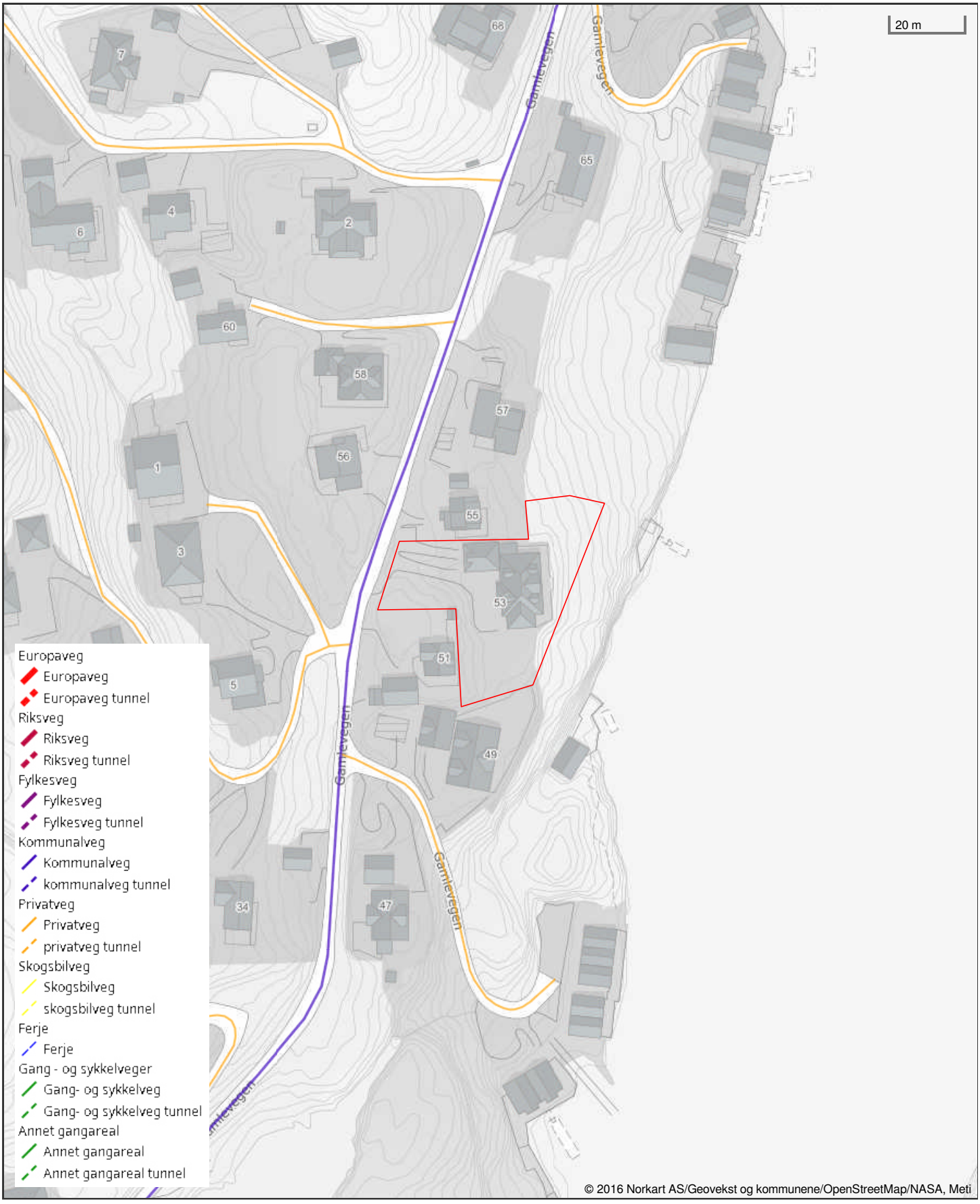
Formålsgrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Utskriftsdato: 19.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 59/183//



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

Øygarden kommune

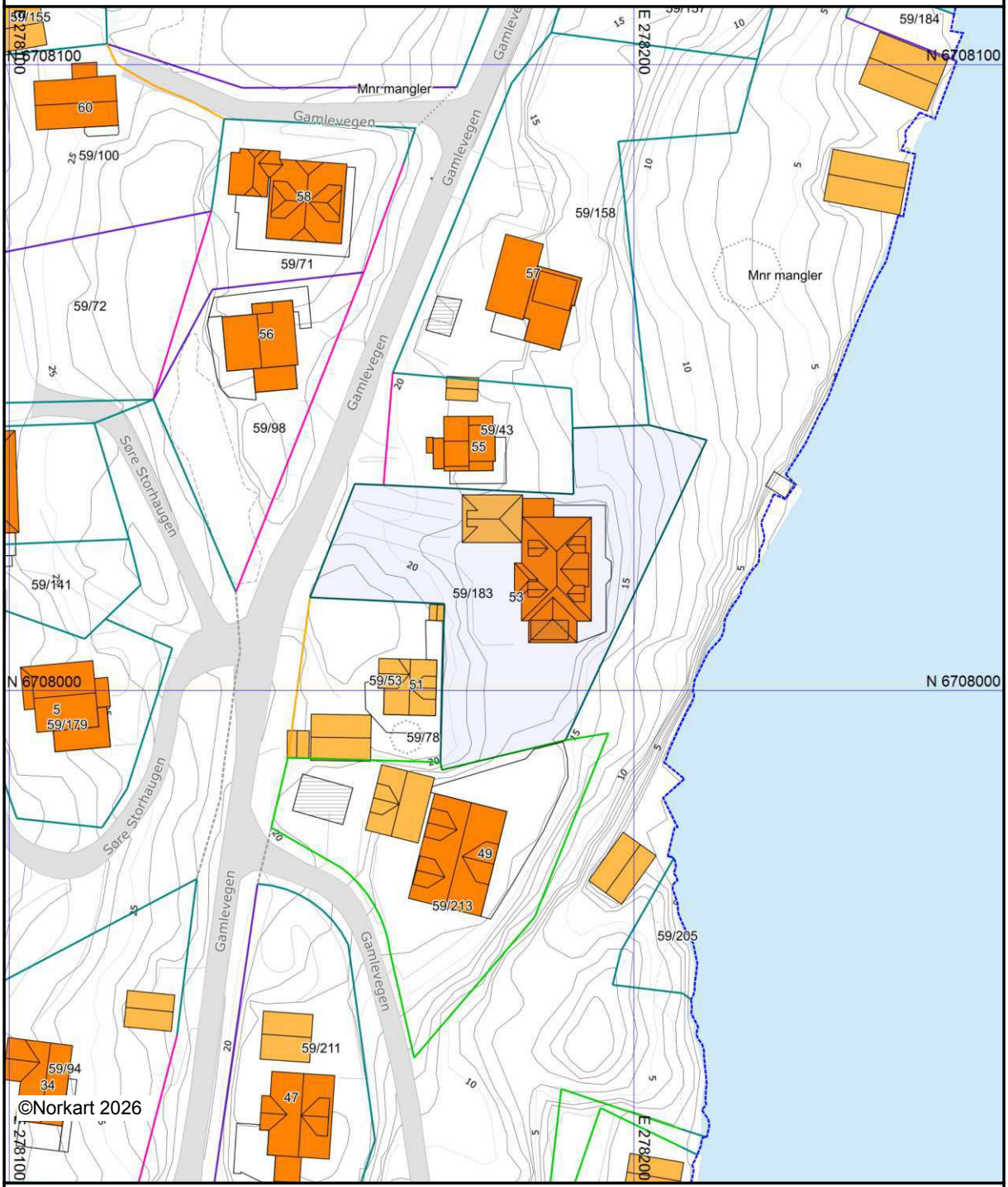
Grunnkart

Eiendom: 59/183
Adresse: Gamlevegen 53
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

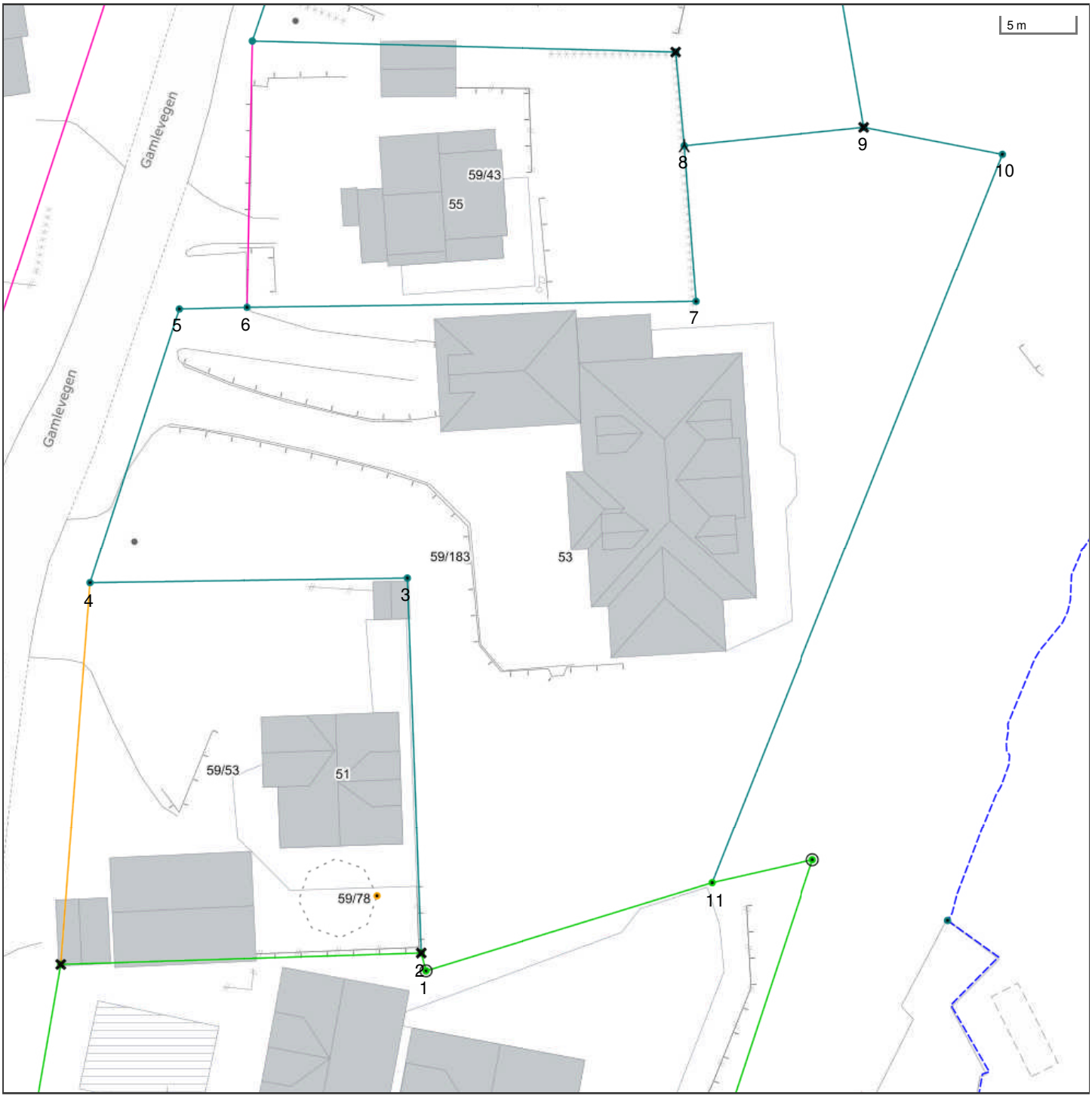
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 19.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 59/183//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 726,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6708019,56	**Øst**	278177,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6707987,33	278169,29	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,31	
2	6707988,55	278169,04	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	1,25	
3	6708013,87	278169,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,33	
4	6708014,88	278148,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,51	
5	6708033,01	278155,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,49	
6	6708032,84	278159,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,62	
7	6708031,38	278190,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,46	
8	6708041,94	278190,2	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	10,56	
9	6708042,43	278202,44	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	12,25	
10	6708040,04	278211,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,54	
11	6707992,07	278189,04	10 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	53,04	

Fjell kommune
Rådhuset

5353 STRAUME

Mellombels bruksløyve

Saksnr	Løpenr
99/00742	743/00

Eigedom/byggjestad

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
59	183		

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Norrøna Hus AS Postboks 101 5363 ÅGOTNES	Åge Eide Misje 5363 ÅGOTNES

Spesifikasjon

Løyve til tiltak er gjeve for
Gnr 59 Bnr 183

Dykkar søknad
13.11.98

Løyvet omfattar
Nybygg

Kva slag bygg/tiltak
Bustadhus og garasje

Vedtak fatta av	Vedtak dato	Vedtak nr
Teknisk sjef	29.12.98	FHT.304/98

Samordnar
Norrøna Hus AS

I medhald av plan- og bygningslova § 99 vert det på bakgrunn av innsendte dokumentasjon gjeve mellombels bruksløyve for **bustadhuset.** (Garasje er ikkje påbegynt).

Det er opplyst at følgjande arbeid i bustadhuset gjenstår:

- innreiing av loft
- restarbeid på ventilasjonsarbeid

Ferdigattest må i samsvar med pbl § 99 rekvirerast når arbeid utført.
Frist for utføring av arbeidet: 10 mnd.

FJELL KOMMUNE TEKNISK ETAT

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Straume	12.01.00	Sissel Holmes Myren

FJELL KOMMUNE

LØYVE TIL TILTAK
etter plan- og bygn.lova
§ 93, § 95a, § 95b

Tiltakshavar	Ansvarleg søkjar
Åge Eide Misje 5363 ÅGOTNES	Norrøna Hus AS Postboks 101 5363 ÅGOTNES

LØYVE TIL TILTAK ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Misje	59	183		

Dykkar søknad — Dato 13.11.98

Løyvet omfattar: Søknad etter pbl. § 95b

Kva slag bygg/tiltak: Bustadhus og garasje

Behandling/ vedtak	Hovudutval for teknikk, natur og miljø	Vedtak dato	Saksnr.
		29.12.98	FHT.304/98

Merknader:

- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd
- Bygningen/tiltaket eller del av han må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt, jf pbl § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det vilkåret for bruksløyvet er.
- Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Dersom det vert skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført, skal det meldast til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf pbl § 97 nr. 4.

UNDERSKRIFT
Straume, den 30.12.98
Teknisk etat

FJELL KOMMUNE * TEKNISK ETAT *

Sissel Fønnes Myren

SENDT
_X_ Ansv.søkjar: Norrøna Hus AS
___ Andre:

Adresse Rådhuset 5353 Straume
Telefon 56 32 64 00 *Telefax* 56 32 65 00
Bankgiro 6516 05 05200 *Postgiro* 0805 5786306 *Postgiro for skatt og avgift* 0827 5812464

FJELL KOMMUNE

Straume, 4. Januar 1999
Arkivnr. 511.1.1
Journalnr. 99000048
Saksbeh. Fonnes Myren, Sisse
Tlf.dir. 56 32 65 75

Norrøna Hus AS
Postboks 101
5363 ÅGOTNES

MELDING OM AVGJERD I BYGGESAK.
SØKNAD OM TILTAK - BUSTADHUS OG GARASJE PÅ GNR. 59/183 - MISJE.
TILTAKSHAVAR: ÅGE EIDE

Saka vart avgjort av teknisk sjef den 29.12.98 i medhald av delegert avgjerdsrett, med vedtak slik det går fram av vedlagde utskrift frå møteboka, sak FHT.304/98.

- Alle vilkår og føresetnader i vedtaket må vera oppfylte.

Løyve til tiltak følgjer vedlagt.

Dersom bygging ikkje blir iverksett seinast innan 3 år, jfr. Plan- og bygn.lova § 96, kan byggherren få refundert halve behandlingsgebyret.

Vedtaket eller deler av det kan påklagast til fylkesmannen. Eventuell klage skal sendast Hovudutval for teknikk, natur og miljø, Rådhuset, 5353 Straume innan 3 veker frå idag (poststempeldato).
Klagen må visa til vedtaket som vert påklaga, og opplysa om kva endring De ønskjer. De bør og nemna grunnen til klagen. De kan be om at vedtaket ikkje vert sett i verk før klagefristen er ute, eller klagesaka er avgjort. Partane i saka har (med visse unntak) rett til å gjera seg kjende med saksgrunnlaget, og rettleiing om sakshandsamingsreglar, ved teknisk etat.
I visse høve kan utgifter til klagesaker dekkjast av det offentlege. De får nærare opplysningar om dette om De kontaktar ein advokat eller fylkesmannen.

Med helsing

Wenche S. Skarholm

for Jan Nilsen
konst. avd.leiar

Wenche S. Skarholm
førstesekr.

Teknisk etat, Plan- og oppmålingsavdeling

Adresse
Rådhuset
5353 Straume

Telefon 56 32 64 00
Telefax 56 32 65 00

Bankgiro 6516 05 05200
Postgiro 0805 5786306
Postgiro for skatt og avgift 0827 5812464

FJELL KOMMUNE MØTEBOK

Styre,råd,utval,m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
FULLMAKTSSAKER TEKNIKK, NATUR	29/12/98	FHT.304/98	SFO

Sbh: Sissel Fonnes Myren	Ark: 59/p.a.1	9801596

SØKNAD OM TILTAK - BUSTADHUS/GARASJE - GNR. 59/P.A.1 - MISJE

Eigedom : gnr 59/p.a.1, Misje
Tiltakshavar : Åge Eide, Misje, 5363 ÅGOTNES
Ansvarleg søkjar: Norrøna Hus A/S, Postboks 101, 5363 ÅGOTNES

DOK. I SAKA:

1. 09.11.98 frå: Norrøna Hus AS
om: søknad om løyve til tiltak m/vedlegg
2. 29.12.98 frå: Fjell kommune til Rørleggermester K. Ormevik
om: godkjenning av føretak
3. 29.12.98 frå: Fjell kommune til Norrøna Hus AS
om: godkjenning av føretak
4. 29.12.98 frå: Fjell kommune til FB Trading
om: godkjenning av føretak
5. 29.12.98 frå: Fjell kommune til Byggm. Vidar Garmannslund
om: godkjenning av føretak
6. 29.12.98 frå: Fjell kommune til Jostein Oen Entreprenør AS
om: godkjenning av føretak
7. 29.12.98 frå: Fjell kommune til H.Skarholm AS
om: godkjenning av føretak
8. 29.12.98 frå: Fjell kommune til Murmester Per Rune Fjell
om: godkjenning av føretak

SAKSOPPLYSNINGAR/VURDERING:

Det vert søkt om løyve til oppføring av bustadhus og garasje på parsell av gnr 59/1 på Misje. Bustadhuset er planlagt med 1 1/2 etasje. Grunnflata vert på ca 146 m2, og bruksarealet vert på 209 m2. Garasjen har grunnflate på ca 49 m2 og bruksareal på ca 46 m2.

Hovedutval for teknikk, natur og miljø handsama 18.08.98, sak HT.176/98, frådeling av parsellen og godkjende søknaden på vilkår. Grensene for tomten vart sett ut av oppmålingsavdelinga 15.12.98, og dei omsøkte bygga vart plassert samtidig. Avkjørsle til kommunal veg vart godkjend 15.12.98

Saka vert vurdert som enkelt tiltak etter §95b i plan- og bygningslova.

FHT vedtak 29.12.1998:

1. Teknisk sjef godkjenner oppføring av omsøkte bustadhus og garsje på eigedomen gnr 59/p.a.1 på Misje.

2. Alle delar av tiltaket skal vera følgt av ansvar og dokumentert i ansvarsoppgåve og kontrollplanar.

Tiltaket skal utførast slik at bestemmelsar gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova vert etterkome.

3. Bygga skal plasserast i samsvar med utstikking føreteke av oppmålingsavdelinga ved teknisk etat 15.12.98. Topp grunnmur/fundament vert godkjend på kote 17.5

4. Vatn- og avlaupsanlegg skal opparbeidast i samsvar med vedtak i sak HT.176/98

5. Avkjørsle til kommunal veg skal opparbeidast i samsvar med godkjenning gjeve 15.12.98 Avkjørsla må vera opparbeidd før det vert sett igang med bygging av bustadhuset.

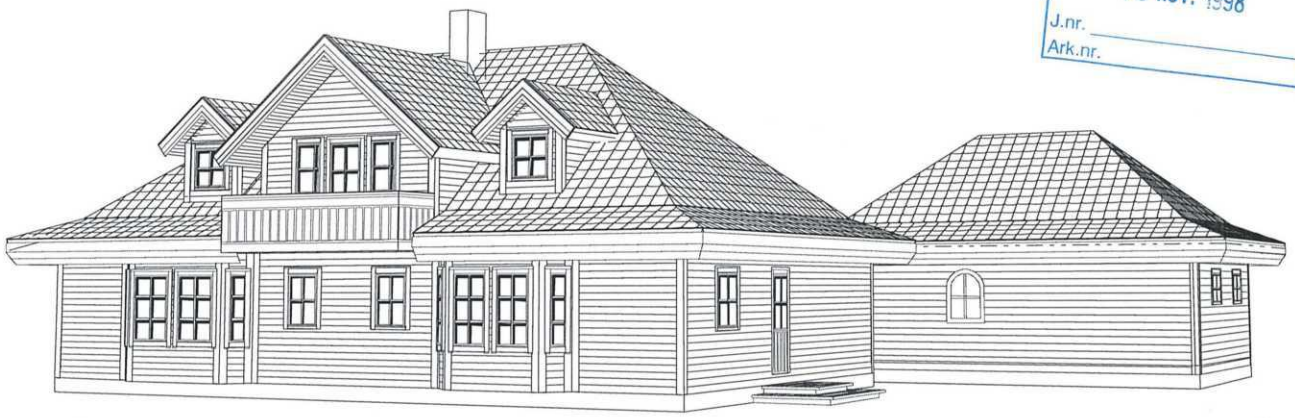
6. Elles gjeld VANLEGE VILKÅR, sjå vedlegg.

FJELL KOMMUNE * TEKNISK ETAT *

Rett utskrift W. S. Skarholm	Kopi til Norrøna Hus AS

Vedl. 21

TEKNISK ETAT
FJELL KOMMUNE
13 NOV. 1998
J.nr.
Ark.nr.



Perspektiv fra nord - øst

FHT. 304/98, 29.12.98
SFM

Byggherre: Åge Eide	**Mål: 1 : 100**
Byggeplass: Misje	**Dato: 05.11.98**
Norröna Hus AS **Postboks 101, N - 5363 Ågotnes**	**Sign. J.T.** **geeid015.ml7**

12

Vedl. 21



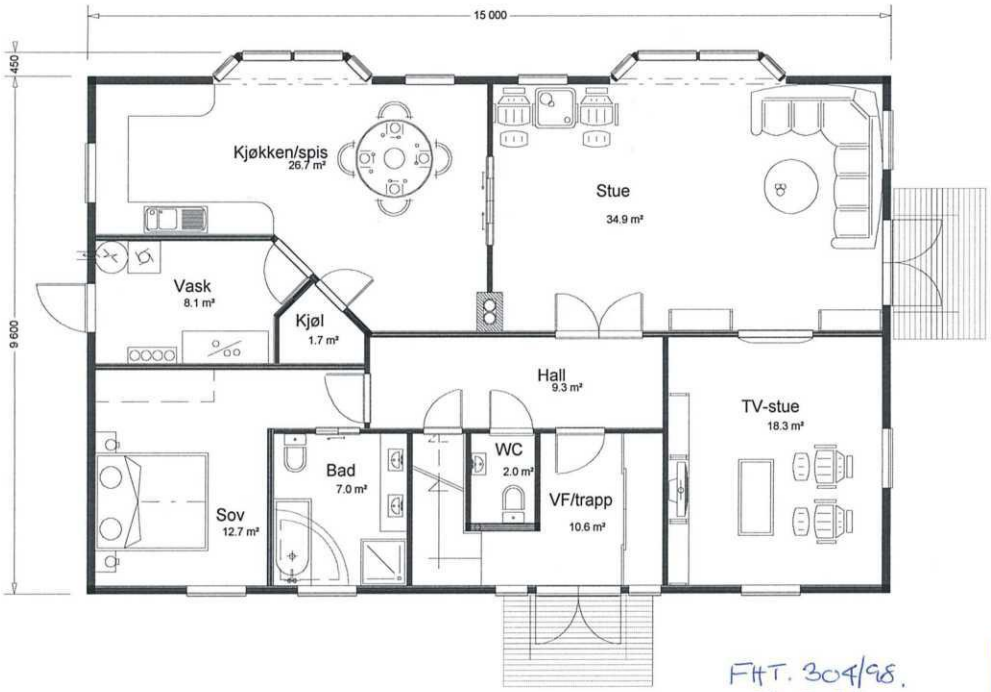
Perspektiv fra syd-vest

FHT. 304/98, 29.12.98
SFM

Byggherre: Åge Eide	**Mål: 1 : 100**
Byggeplass: Misje	**Dato: 05.11.98**
Norröna Hus AS **Postboks 101, N - 5363 Ågotnes**	**Sign. J.T.** **geeid014.ml7**

22

Vedl. 18



FHT. 304/98.
29.12.98 SFM

TEKNISK ETAT
FJELL KOMMUNE
13 NOV. 1998
J.nr.
Ark.nr.

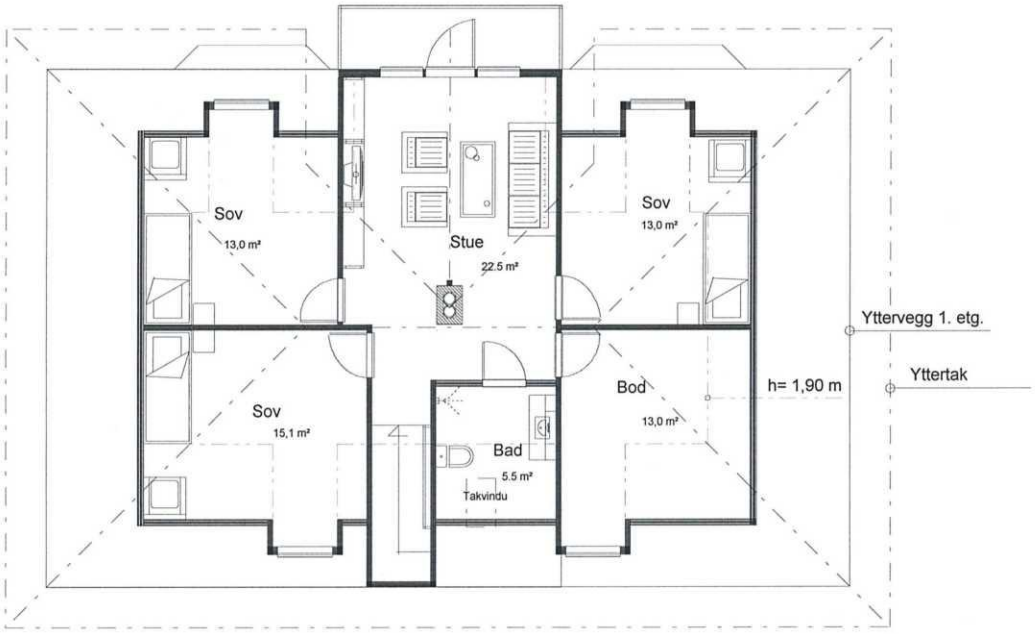
Bebygget aral: 147 m2

Gulvareal 1.etg.: 138,6 m2
Gulvareal loft : 88,8 m2
Gulvareal total: 227,4 m2

Lengde: 15,0 m
Bredde: 10,05 m

Plan 1.etg.

Byggherre: Åge Eide	**Mål: 1 : 100**
Byggeplass: Misje	**Dato: 05.11.98**
	Sign. J.T.
Norröna Hus AS **Postboks 101, N - 5363 Ågotnes**	**geeid000.ml7**



Bebygget aral: 147 m2

Gulvareal 1.etg.: 138,6 m2
Gulvareal loft : 88,8 m2
Gulvareal total: 227,4 m2

Lengde: 15,0 m
Bredde: 10,05 m

Plan 1.etg.

FHT. 304/98, 29.12.98
SFM

Byggherre: Åge Eide	**Mål: 1 : 100**
Byggeplass: Misje	**Dato: 05.11.98**
Norröna Hus AS **Postboks 101, N - 5363 Ågotnes**	**Sign. J.T.** **geeid001.ml7**

Vedl. nr. 19

TEKNISK ETAT
FJELL KOMMUNE
13 NOV. 1998
J.nr.
Ark.nr.



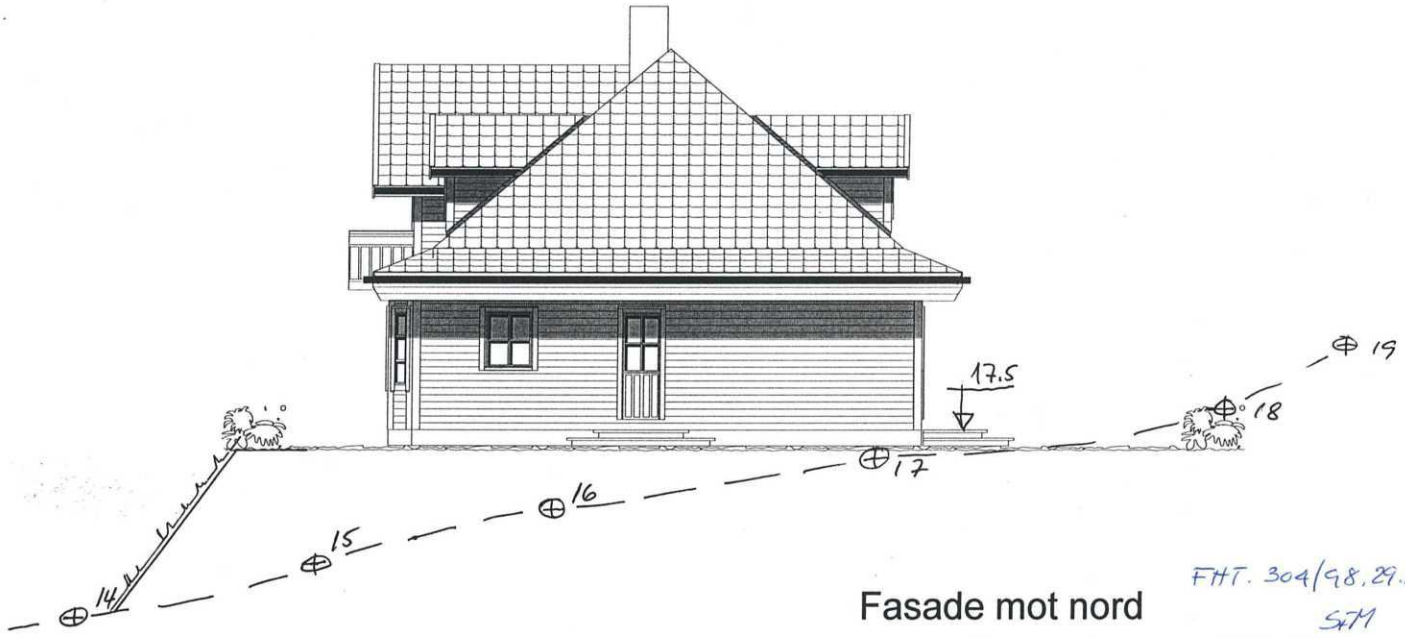
FHT. 304/98, 29.12.98
SFM

Fasade mot øst

Byggherre: Åge Eide	Mål: 1 : 100
Byggeplass: Misje	Dato: 05.11.98
Norröna Hus AS Postboks 101, N - 5363 Ågotnes	Sign. J.T. geeid012.ml7

19

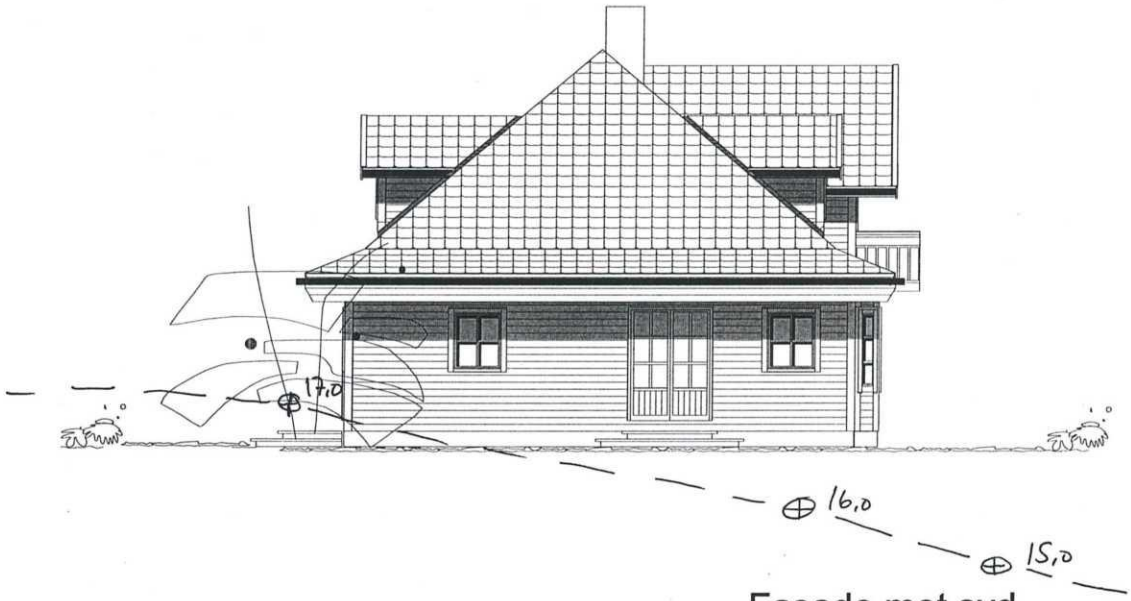
NÅV. TERRENG



FHT. 304/98, 29.12.98
SM

Fasade mot nord

Byggherre: Åge Eide	**Mål: 1 : 100**
Byggeplass: Misje	**Dato: 05.11.98**
Norröna Hus AS **Postboks 101, N - 5363 Ågotnes**	**Sign. J.T.** **geeid013.ml7**



NÅV. TERRENG

FMT. 309/98
29.12.98
SFM

Fasade mot syd

Byggherre: Åge Eide	**Mål: 1 : 100**
Byggeplass: Misje	**Dato: 05.11.98**
Norröna Hus AS **Postboks 101, N - 5363 Ågotnes**	**Sign. J.T.** **geeid010.ml7**



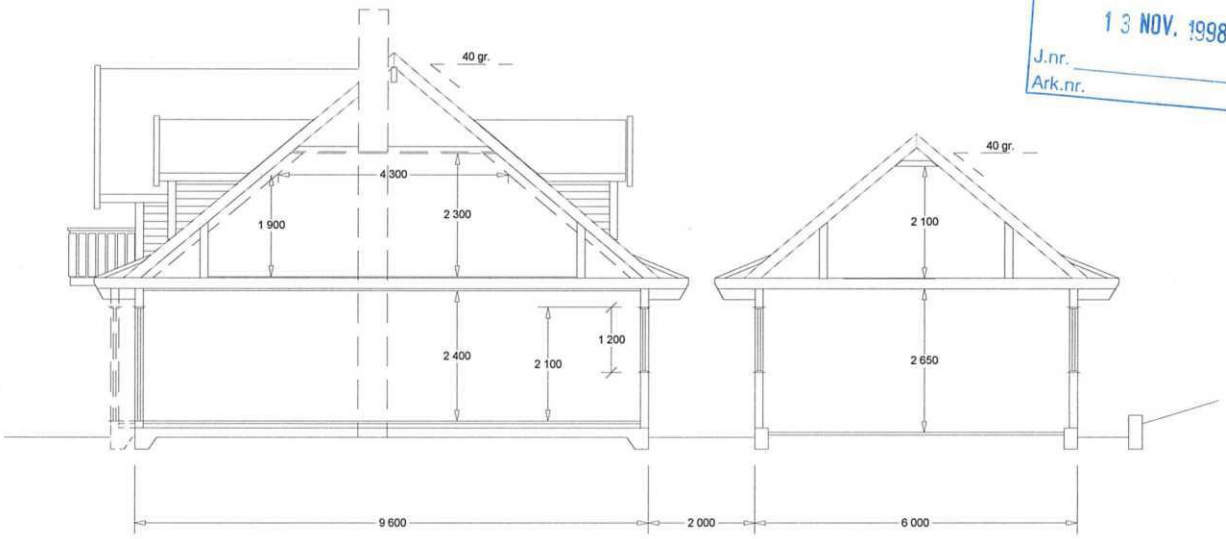
FHT. 304/98
29.12.98
SFM

Fasade mot vest

Byggherre: Åge Eide	**Mål: 1 : 100**
Byggeplass: Misje	**Dato: 05.11.98**
Norröna Hus AS **Postboks 101, N - 5363 Ågotnes**	**Sign. J.T.** **geeid011.ml7**

Vedl. 2o

TEKNISK ETAT
FJELL KOMMUNE
13 NOV. 1998
J.nr.
Ark.nr.



Snitt

FHT. 304/98, 29.12.98 SFY

Rev. 05.11.98

Byggherre: Åge Eide	**Mål: 1 : 100**
Byggeplass: Misje	**Dato: 05.11.98**
Norröna Hus AS **Postboks 101, N - 5363 Ågotnes**	**Sign. J.T.** **geeid002.ml7**

2

Vedl. 19

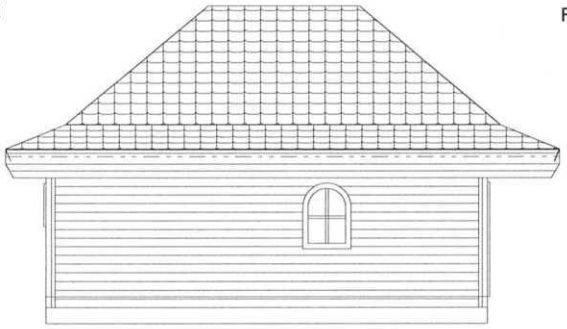
TEKNISK ETAT
FJELL KOMMUNE
13 NOV. 1998
J.nr.
Ark.nr.



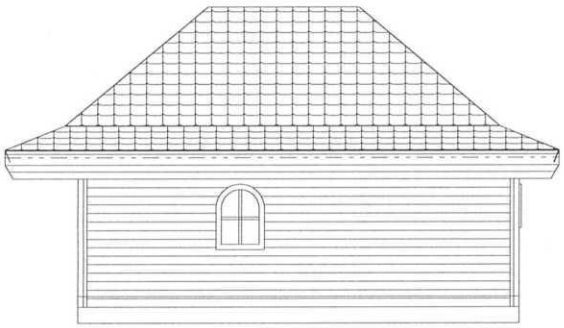
Fasade mot syd



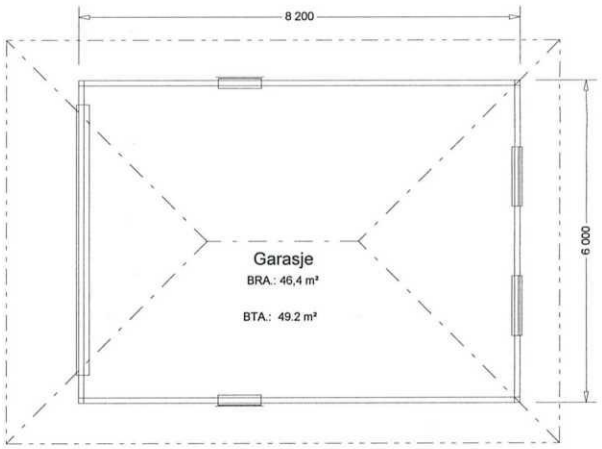
Fasade mot nord



Fasade mot vest



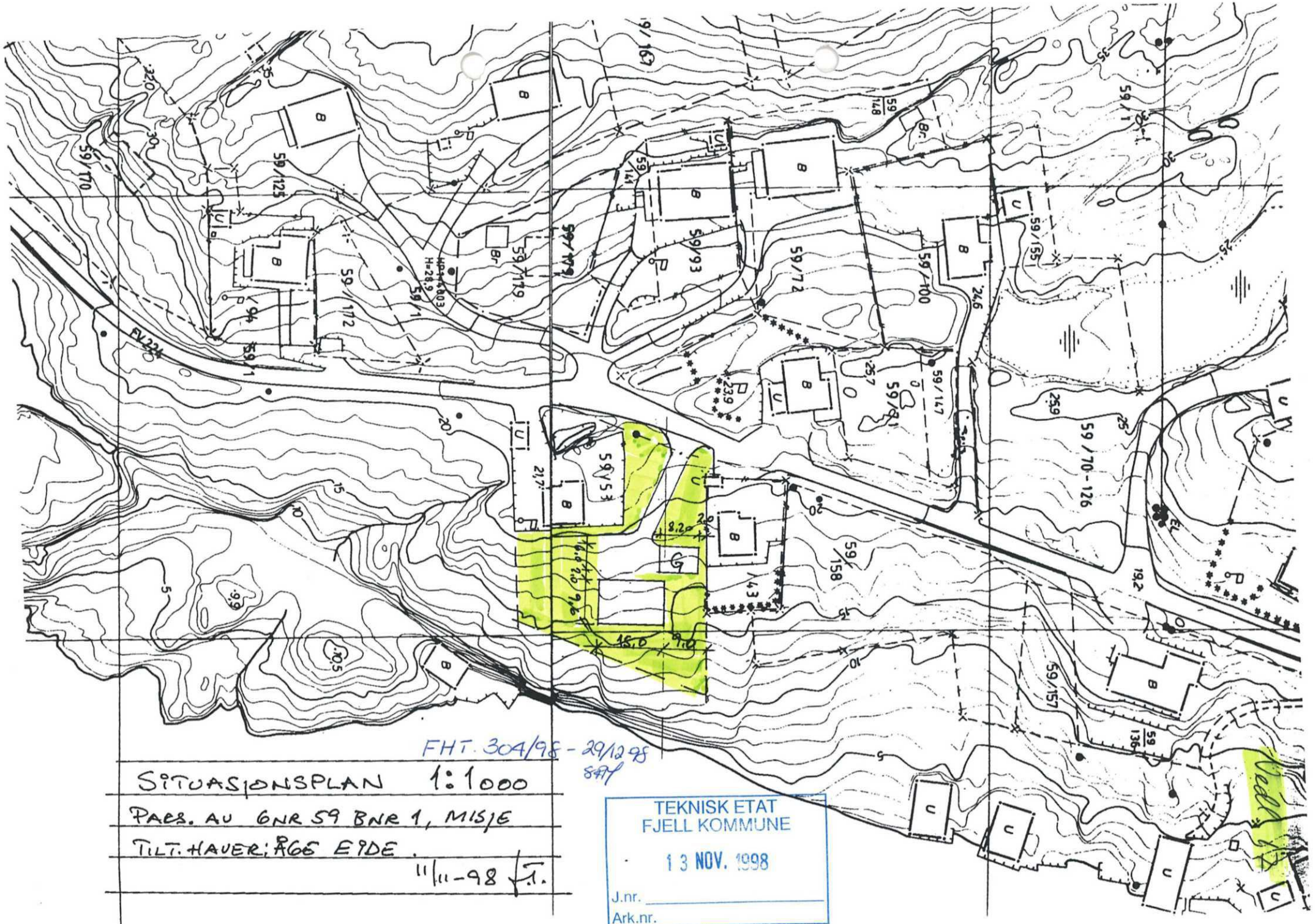
Fasade mot øst



Plan garasje

FHT. 304/98, 29.12.98
SFM

Byggherre: Åge Eide	**Mål: 1 : 100**
Byggeplass: Misje	**Dato: 28.09.98**
Norröna Hus AS **Postboks 101, N - 5363 Ågotnes**	**Sign. J.T.** **geeid005.ml7**



FHT. 30A/98 - 29/12 98

SITUASJONSPLAN 1:1000

PARS. AV GNR 59 BNR 1, MISJE

TILT. HAVER: ÅGE EIDE.

11/11-98

TEKNISK ETAT
FJELL KOMMUNE

13 NOV. 1998

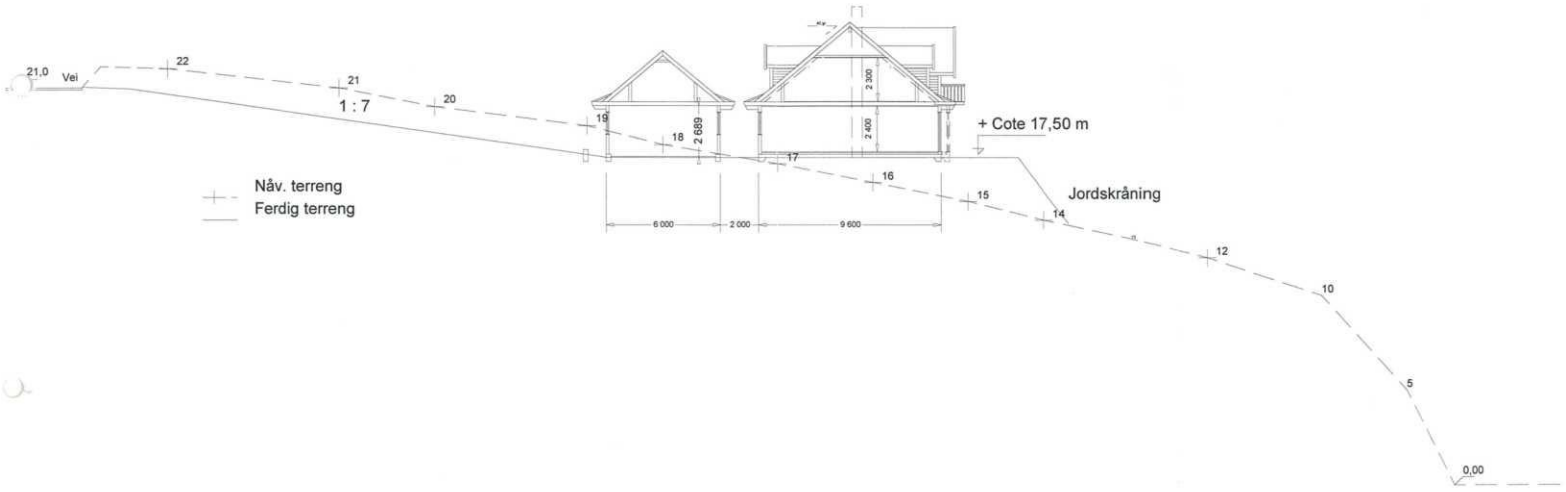
J.nr.

Ark.nr.

Vedl. 16

FHT. 304/98
29.12.98
SFM

TEKNISK ETAT
FJELL KOMMUNE
13 NOV. 1998
J.nr.
Ark.nr.



Blanketten er godkjent av Statens bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner.

TEKNISK ETAT
FJELL KOMMUNE
13 NOV. 1998
J.nr. 9801 9576
Ark.nr. 511

☐ **Søknad om tillatelse til tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-15.
(Ett-trinns søknadsbehandling)

☒ **Søknad om enkle tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf SAK § 16

Stempel

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.plasser)

Til bygningsmyndigheten i: (søknad m vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)
Fjell kommune
Teknisk kontor, Fjell Rådhus
5353 STRAUME
Id.nr. 9801596

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr 59 | Bnr 1 | Festenr 0 | Seksjonsnr 0 | Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse: Misje

Tiltakets art pbl § 93
(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)
- ☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- ☐ Varige konstruksjoner og anlegg
- ☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Riving
- ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- ☐ Oppdeling/sammenføyn. av bruksenh., bolig m v
- ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- ☐ Vesentlig terrenginngrep
- ☐ Anlegg av veg/p-plass

Spesifiser kort tiltakets art: Frittliggende enebolig med garasje

Byggets/ anleggets art
- ☒ Bolig
- ☐ Fritidsbolig
- ☒ Garasje
- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Bygg med arb.plasser
- ☐ Annet

Beskriv: FHT. 304/98, 29/12-98 SAV

Dispensasjonssøknad (gjelder ikke ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7 (§ 88) AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
- ☐ Plan- og bygningslov
- ☐ Arealplaner
- ☐ Forskrifter til pbl
- ☐ Forskrifter til AML
- ☐ Kommunale vedtekter til pbl

Beskriv

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt ☒ Ja ☐ Nei — Dersom ja - Dato(er): 05.11.98

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei — Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr 1

Søknad om ansvarsrett for:
- ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr 2,3,4
- ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr 2,3,4
- ansvarlig utførende foretak og evt samordner: Vedlegg nr 3,5,6,7,8,2
- ansvarlig kontrollerende for utførelsenr: Vedlegg nr 3,5,6,7,2

Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven. Vedlegg nr 9

Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen. Vedlegg nr 9

Kontroll

Kontrollplan for prosjekteringen — Vedlegg nr 10,11
Kontrollplan for utførelsen — Vedlegg nr 12-15

Opplysninger vedr Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best.nr 534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? ☒ Ja ☐ Nei

Koordinator for **prosjekteringen** (jf bhf § 7) - navn: Jarle Turøy
Koordinator for **gjennomføringen** (jf bhf § 7) - navn: Jarle Turøy

Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? ☒ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)? ☐ Ja ☒ Nei

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Arealdisponering

1. Planstatus

[X] Arealdel av kommuneplan [ ] Reguleringsplan [ ] Bebyggelsesplan

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv: Boligbygging

Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt

[ ] Ja [X] Nei

Tomteareal: 1600 m2

3. Bebyggelsen - størrelse

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (NS 3940)		1	
Antall bruksenheter (NS 3940)		1	1
Bruksareal (NS 3940)	m^2	212 m^2	0 m^2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m^2	138 m^2	138 m^2

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 0,08

4. Avstand

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
B=8 / G=2	B=35 /G=26	B=14 / G=5

Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

Er ansv. søker kjent med om det går priv/off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [X] Ja [ ] Nei

Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? [X] Ja [ ] Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

				Vedlegg nr
5. Grunnforh. pbl § 68	[X] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
6. Rasfare m v	[X] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
7. Miljøforh. pbl § 68	[X] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	

Tilknytning til offentlig veg og ledningnett

8. Atkomst

Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

				Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	
[X] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[X] Ja	[ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei	

9. Vannforsyning

pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

[ ] - offentlig vannverk [ ] - privat vannverk

[X] - annen privat vannforsyning, innlagt vann

[ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [X] Nei

Beskriv: Borrehull

10. Avløp

pbl §§ 66, 67

[ ] Offentlig avløpsanlegg [X] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [X] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [X] Ja [ ] Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [X] Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/ tilpasning

SAK § 14 nr 4 e

Forligger det kommunale retningslinjer for estetikk?

[ ] Ja [X] Nei

Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt?

[ ] Ja [ ] Nei

Beskriv

Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje. Vedlegg nr: 21

12. Situasjonsplan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. Vedlegg nr: 17

Dato | Ansv. søker - sign

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonseptet etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses av for bruk av veiledning eller vises til vedk standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:	Bolig	Bolig			Antall etasjer 2	
Areal pr etasje	138	74			Areal totalt 212	Evt persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen			TEK/Veiledninger til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ Altern. analyse
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse 4 / Brannklasse 1		
	Evt beregning av brannbelastning		x	
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23		x	
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24		x	
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25		x	
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26 Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig			
	Rømning av personer, jf TEK § 7-27		x	
	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28		x	
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31	Pålitelighetskl. 2		
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32	Sikkerhetskl. 2		
	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33		x	
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4			x	
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21		x	
	Tetthet, jf TEK § 8-22	Lekkasjetall 4 m^3/h		
	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23		x	
Innemiljø jf TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32 Evt luftrensing		x	
	Forurensninger, jf TEK § 8-33 Dimensjoneringsgrunnlag		x	
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34		x	
	Lys, jf TEK § 8-35		x	
	Termisk inneklima, jf TEK § 8-36		x	
	Fukt, jf TEK § 8-37		x	
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4	Lydforhold, jf TEK § 8-4			
	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43			
Ytre miljø, jf TEK § 8-5 Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning				
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6 Tilrettelegging			x	
Installasjoner jf TEK kap IX	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2		x	
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3		x	
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5		x	
	Andre tekniske anlegg, jf TEK § 9-2		-	
Brukbarhet, jf TEK kap X			x	

Arbeidstilsynet

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner	
Antall menn	

Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud

☐ Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d)	Vedlegg nr
☐ Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26)	Vedlegg nr
☐ Ingen merknader til planene	

	Sted, dato	Navn	Underskrift
Underskrift fra ansattes representant			

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)	Vedlegg nr

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivaretatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.
Nedenfor finnes en opplisting over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

		Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorer	*Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)*
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering m v)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. best.nr 221, 529		
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/bevegelseshemmede)	AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning m v)	AML § 8.1 b Forsk. best.nr 529, mv		
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. best.nr 187, 529, § 8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking m v)	AML § 8.1 c, d Forsk. best.nr 529, 361 Veiledning best.nr 444 m v		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted m v)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk. om helsefaremerking Adm. norm best.nr 361 Forsk. best.nr 445 Veiledning best.nr 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak m v)	AML § 8.1 e Forsk. best.nr 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 m v		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn m v)	AML § 8.1, 9.1 Forskr. best.nr 221, 529, 500 m v		

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn	Organisasjonsnr
Adresse	Telefon

Sted, dato	Navn (arbeidsgiver/daglig leder)	Underskrift

Statistikk

Arbeidets art	X	Nybygg		Endring		Annet, beskriv
		Påbygg/tilbygg		Riving		
Fundamentering		Grunnmur		Peler		Annet, beskriv
	X	Bankett/såle				

Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25% av kontruksj.) - vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)				Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25% av kontruksj.) - horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)				Materialer i yttervegg (min 25% av konstruksj.) (maks 3 kryss)				Oppvarming (maks 1 kryss)	
X	Tre	2	Lettbetong	X	Tre	2	Lettbetong	X	Tre	2	Lettbetong	0	Ved	1	Oljefyranl
3	Betong	4	Metall	3	Betong	4	Metall	3	Betong	4	Metall	2	Oljefyrt ildsted	3	El
5	Tegl	9	Annet			9	Annet	5	Tegl	9	Annet	4	Oljefyr-anl/el	5	Oljefyr-anl/ved
												6	Oljefyrt ildsted/el	7	Oljefyrt ildsted/ved
												X	El/ved	9	Annet

Vedlegg (sett inn vedlegg nr)		til søknad	til søknad om Arb.tilsynets samtykke
	Gjenpart av nabovarsel *(ved søknad om enkle tiltak må naboene ha samtykket på nabovarselet)*	22	
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5-7	(evt) -	
	Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt) -	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	(evt) 1	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende	2,3,4	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen	2,3,4	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende evt samordner	3,5,6,7,8,2	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen	3,5,6,7,2	
pbl § 94	Oppgave over prosjekteringsansvar	9	
SAK §§ 14, 15	Oppgave over samordning og utførelse	9	
	Oppgave over ansvarlig utførendes representant	9	
	Kontrollplan for prosjekteringen	10,11	
	Kontrollplan for utførelsen	12,13,14,15,1	
	Situasjonsplan	17	
	Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering	18	
	Fasadetegninger + garasje	19	
	Snitt	20	
	Perspektivtegninger, fotomontasje el	21	
	Uttalelser/samtykke fra annen offentlig myndighet	-	
	Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
	Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		
	Andre vedlegg, nr 16 Terrengprofil		Antall vedlegg 21

Underskrift

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Navn: Age Eide	Foretak: Norrøna Hus AS
Adresse: Misje	Adresse: Postboks 101
Postnr: 5363 Poststed: ÅGOTNES	Postnr, poststed: 5363 ÅGOTNES Organisasjonsnr: 97439 5959
Telefon (dagtid) / Evt organisasjonsnr	Telefon / Kontaktperson
X Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	Dato / Underskrift
Dato: 9/11-98 Underskrift: A. Eide	Gjentas med blokkbokstaver: JARLE TURØY

NBR nr 5152E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-98	Dato / Ansv. søker - sign.	Blankett nr 5152 Side 5 av 5



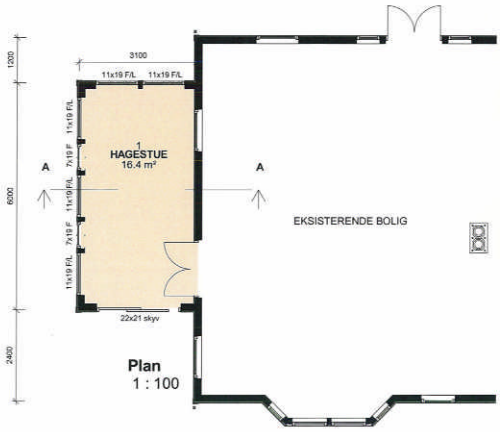
Fasade - Øst
1 : 100



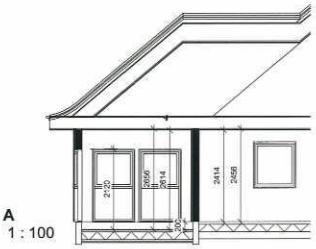
Fasade - Sør
1 : 100



Fasade - Vest
1 : 100



Plan
1 : 100



A
1 : 100

REVISJONER			
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK	
Tiltakshaver	Åge Eide
Byggeplass	Mitsje
Kommune	Fjell
G.nr./B.nr.	
Prosjekt	
Prosjekt nummer	

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	
Foretak	Hellvik Hus Sotra AS
Adresse	Postboks 101, 5346 Ågotnes
Telefon	5631 4060
E-post	post@hellvikhussotra.no

TEGNING		
Tittel	Hovedetasje	
Tegnet av	AL	Dato 07.09.11
Kontrollert av		Målestokk
Original		1 : 100



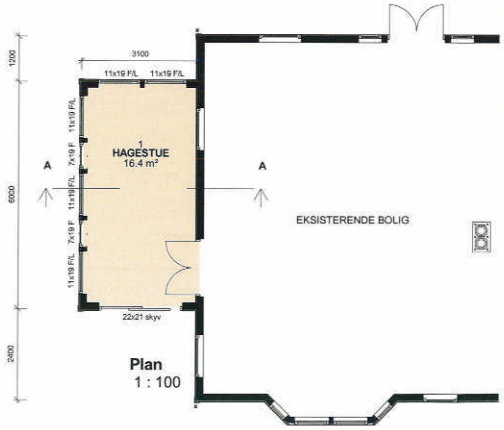
Fasade - Øst
1 : 100



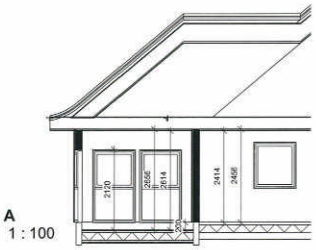
Fasade - Sør
1 : 100



Fasade - Vest
1 : 100



Plan
1 : 100



A
1 : 100

REVISJONER			
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK	
Tiltakshaver	Åge Eide
Byggeplass	Misje
Kommune	Fjell
G.nr./B.nr.	
Prosjekt	
Prosjekt nummer	

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	
Foretak	Hellvik Hus Sotra AS
Adresse	Postboks 101, 5346 Ågotnes
Telefon	5631 4060
E-post	post@hellvikhussotra.no

TEGNING		
Tittel	Hovedetasje	
Tegnet av	AL	Dato 07.09.11
Kontrollert av		Målestokk
Original		1 : 100

Utskriftsdato: 19.08.2026

Oversiktskart for eiendom 4626 - 59/183//



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

Returneres til:

DAGBOKFØRT
-7 JAN 1999
185
MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1246	FJELL KOMMUNE	59	183			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 75 000

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 75 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
280758 [redacted]	RUNE ARVID MISJE	

Doknr: 185 Tinglyst: 07.01.1999 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280868 [redacted]	IRINE STRÅNESTØ EIDE	[X] Ja [ ] Nei	50
280164 [redacted]	ÅGE EIDE	[X] Ja [ ] Nei	50
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

EIGAR AV GNR. 59/183 SKAL HA BRUKSRETT TIL OMRÅDET SOM GÅR PÅ ØSTSIDEN, MELLOM TOMTEGRENSE TIL 59/183 I NORD OG SØR OG SOM GÅR TIL SJØ. DETTE OMRÅDET KAN DET SEINARE SØKES OM EIGET GNR OG BNR PÅ

G.NR. 59/183 HAR RETT TIL Å LEGGJE OG VEDLIKEHALDE UTSLEPPSLEDNING OVER 59/1 TIL SJØ

side 4

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Misje. 28 12 98

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rune Arvid Misje. RUNE ARVID MISJE

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jon Olav Hesjedal JON OLAV HESJEDAL

Adresse Misje 5363 ÅGOTNES

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Heidi Solsvik Heidi Solsvik

Adresse Misje 5363 ÅGOTNES

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Tgl.anm.: Bestemmelsen om bruksrett under pkt. 6 er i strid med delingsloven. Bestemmelsen er derfor ikke tinglyst.

STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Blankett 5153

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven § 20-2

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 andre ledd? ☐ Ja ☐ Nei

- tiltaket er i samsvar med arealplaner, plan- og bygningsloven med forskrifter
- ikke behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

FJELL KOMMUNE
Sentralarkivet
13 APR. 2012
J.nr. 12/914 L.nr.
Arkiv nr. 52 Saksh.

Dersom det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, må det foreligge tillatelse fra kommunen før tiltaket igangsettes.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
59	183					Fjell

Adresse	Postnr.	Poststed
Gamlevegen 53	5366	Misje

Tiltakets art

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1

☒ Tilbygg < 50 m² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Antennesystem ☐ Skilt/reklame

☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mnindre enn 1000 kvm, jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2

☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg, pbl § 20-2 bokstav c) (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)

☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt innenfor en bruksenhet)

Planlagt bruk/formål: Beskriv: Vinterhage/hagestue

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1 — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10

Pbl Kap. 19 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven — Vedlegg nr. B –

Pbl § 31-2 — ☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg — Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan: ☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	m²	%	m²	
Tomtearealet b. Byggeområde/grunneiendom**	m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– m²		– m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= m²		= m²		= m²
Grad av utnytting Arealbenevnelser	m² BYA	m² BYA	m² BRA	m² BRA	m² BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m²	m²	m²	m²	m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	m²	m²	m²	227 m²	m²
h. Areal ny bebyggelse	+ m²	+ m²	+ m²	+ 18,6 m²	+ m²
i. Parkeringsareal	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²
j. Sum areal	= m²	= m²	= m²	= 245,6 m²	= m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og j.)***	%	m²	%	m²	

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere — Vedlegg nr. Q –

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere — Vedlegg nr. Q –

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg — Vedlegg nr. Q –

Tilleggspplysninger om areal på **ny** bebyggelse

Skjer beregningen ovenfor i m² BRA, oppgi også: Bebygd areal: m² BYA

Skjer beregningen ovenfor i m² BYA oppgi også: Bruksareal: m² BRA

Er beregningen foretatt i m² BTA, oppgi både bebygd areal og bruksareal.

© Utgitt av Statens bygningstekniske etat. 01.03.2011

Arealdisponering (forts.)

Plassering av tiltaket

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei — Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei — Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven §§ 40-43
pbl § 27-4

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

- ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
- ☒ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
- ☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 27-2, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk
- ☒ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Vedlegg nr. Q –

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 27-2, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig avløpsanlegg
- ☒ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
  Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/ kommentarer til nabomerknader)	C	1 –	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	2 –	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Åge Eide		91634873

Adresse	Postnr.	Poststed
Gamlevegen 53	5366	Misje

Dato	Underskrift	E-postadresse
26032012	Åge Eide	aageeide@gmail.com

Gjentas med blokkbokstaver	Eventuelt organisasjonsnr.
Åge Eide	

STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Byggblankett 5155

Gjenpart av nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
59	183		

Eiendommens adresse: Gamlevegen 53

Postnr.	Poststed
5366	Misje

Kommune: Fjell

Eier/fester: Åge Eide

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1

- ☐ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☐ Endring av fasade
- ☐ Riving
- ☐ Annet
- ☐ Skilt
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Innhegning mot veg
- ☐ Bruksendring

Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2

- ☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2
- ☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg

Mindre tiltak til bebygd eiendom

- ☒ Tilbygg < 50 m²
- ☐ Antennesystem
- ☐ Skilt/reklame
- ☐ Annet pbl § 20-2 bokstav d
- ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m²
- ☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- ☐ Dispensasjon

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Bygging av vinterhage på sørsiden av eksisterende bolig

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver	Kontaktperson
Navn: Åge Eide	Navn: Åge Eide
Besøksadresse:	E-post:
Postadresse: Gamlevegen 53	Telefon: / Mobil: 91634873
Postnr. 5366 / Poststed: Misje	

Søknaden kan ses på hjemmeside: www.

Merknader sendes:	Navn	Postadresse
	Postnr. / Poststed	E-post

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak			☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B		☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1	☐
Tegninger (snitt og fasade)	E	2	☐
Andre vedlegg	Q		☐

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Misje	26.03.2012	Åge Eide
		Gjentas med blokkbokstaver: Åge Eide

© Utgitt av Statens bygningstekniske etat. 01.03.2011

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
59	183			Gamlevegen 53

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
59	158			Ron Garlid		
Adresse				Adresse		
Gamlevegen 57				Gamlevegen 57		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
5366	Misje			5366	Misje	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				26032012	Ron Garlid	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
59	43			Torhold Vonli		
Adresse				Adresse		
Gamlevegen 55				Gamlevegen 55		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
5366	Misje			5366	Misje	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				26032012	T. Vonli	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
59	213			Rune Vabø		
Adresse				Adresse		
Kvednaviksvegen 2				Kvednaviksvegen 2		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
5366	Misje			5366	Misje	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				26032012	Rune Vabø	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
59	53			Vigdis Misje Nilsen		
Adresse				Adresse		
Gamlevegen 51				Mindeveien 91		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
5366	Misje			5073	Bergen	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				26032012	V. Misje Nilsen	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
59	1			Rune Arvid Skjetne		
Adresse				Adresse		
Leitet 2				Leitet 2		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
5366	Misje			5366	Misje	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				26032012	Rune A Skjetne	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

© Utgitt av Statens bygningstekniske etat. 01.03.2011

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
59	183			Gamlevegen 53

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
59	98			Bjørg Gudrun Misje		
Adresse				Adresse		
Gamlevegen 56				Gamlevegen 56		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
5366	Misje			5366	Misje	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				26032012	Bjørg Misje	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket						

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket						

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket						

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket						

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

© Utgitt av Statens bygningstekniske etat. 01.03.2011

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:
Gamlevegen 53, 5366 Misje
Gnr. 59, Bnr. 183, Øygarden kommune.

Oppdragsnummer:
74260425

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Olav Fretland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 922 08 844

E-post: olav.fretland@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.
