PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

JUVIKNIPA 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstilattelse

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

NITO

Enebolig

Juviknipa 23, 5918 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 323, bnr. 243

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1782 **Eiendomsverdi ref nr:** DM8397

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

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan + kaldloft.

2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass rundt svingen nedenfor bolig.

Opplegg for rør til bad i området kjølerom.

Kjøkkeninnredning i kjellerstue.

Det er satt 3 stk. tilstandsgrad 3. På bad/ vaskerom i underetasje er det satt TG3 på sluk/ tettesjikt (membran), grunnet at rommene er fra før år 2000.
Det legges inn kostnadsestimater ved TG3.
Eier opplyser at badet har fungert og fungerer godt. Det ble ikke registrert fuktskader på badet, befaringsdagen.

Den tredje TG3 gjelder varmtvannstanken på vaskerommet hvor det tidvis lekker fra tanken.

Det ble gjennomført 2 stk. hulltakinger/ fuktmålinger; en i forbindelse med badet oppe og en i gang, underetasje, hvor veggen tilstøter terreng. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målinger, og begge målinger har derfor fått tilstandsgrad 1.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Yttertak, tekket med betongtakstein.
Stigetrinn mot pipe.
Takrenner og nedløp i metall.
Takrenner og nedløp i plast.
Tilkomst kaldloft fra nedtrekkbar loftstige i gang, overetasje.
W-takstoler. Bærende undertak (panel/ taktro).
Lufting i gavlvegger og i raft.
Isolert mellom kaldloft og boligsone.
Delvis gangbart gulv, ref. sponplategulv.
Lysbryter ved luke/ loftstige.
Stående trekledning (over/ underligger).
Naturstein på grunnmur.
Underetasje: Vinduer (1982) med isolerte glassfelt, montert i trekarmer.
Vinduer med lufteventiler.

Overetasje: Vinduer med isloerte glassfelt, i stue kjøkken fra 2005-2007.
Forøvrig vinduer fra 1982.
Vinduer med lufteventiler.
Tofløyet ytterdør med profilert trevirke.
3 sentrerte glassfelt med utenpåliggende sprosser.
Døren(e) åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.
Terrassedør med utgang til terrasse fra stue. Døren har isolert glassfelt med gjennomgående sprosse.
Døren har høy brystning.
Beskyttet av takutstikk, ca. 1,12 meter.
Ytterdør mellom kjellerstue og utvendig bod.

Altandør med utgang fra spisestue.
Døren har isolert glassfelt, gjennomgående sprosse og brystning.

Dørene åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.
Utgang til overbygget altan, 11,45 m², fra spisestue.

Bod: 1,25 m², på altan.

Terrassebord som dekke.
Rekkverk: Liggende, luftet trekledning.
73 cm opp til åpning i rekkverk som er 17 cm.
Dobbel stikkontakt ved dør.
Utgang til terrasse, ca. 27 m², fra stue.
Deler av terrassen har overbygg med bølgeplast som taktekking.
Uteplassens dekke er belagt med kvadratiske og rektangulære betongheller, lagt i mønster. Hellene har stedvis misfarging/ værslitasje, samt noe vegetasjon i fugene.
Peis i naturstein
Dobbel stikkontakt (IP44) montert på yttervegg
Fra terrassen er det utsikt over deler av Herdlefjorden/ Salhusfjorden.
Rekkverk av stakittgjerde.
Variabel rekkverkshøyde: 80-85 cm.
Fra terrassen er det port til smal trapp som fører til hage.
.
Skifertrapp mellom område hovedinngang og vei.
Smale betongtrapper.
Langside nordvest med inngang fra gavlvegg sørvest. Utvendig bod uten dør, 7,70 m².
Lecavegger/ betong. Betonggulv og betonghimling.
Både utvendig og innvendig tilkomst til bod, 6,31 m²
Det er ikke montert dør i døråpning. Lufteåpning i motsatt gavlvegg.
Lufting i raft, langside.
Betongdekke, siporex/ porebetong kledd utvendig med maturstein.
Saltak (fall til en side) tekket med netongtakstein.
Takrenne i plast. Det er ikke montert nedløp.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG Gå til side

Underetasje: bad og vaskerom er beskrevet separat.

Keramiske fliser i entré, gang ved trapp (varmekabler), belegg i gang ved vaskerom. Teppe i bod med fryseboks, keramiske fliser i gang 2, laminat i gang 3, keramiske fliser i kjellerstue (varmekabler). Belegg på gulv i bod med tilkomst fra kjellerstue.
Klikklaminat på soverom.

Overetasje: Klikklaminat på gulv.
Entré: Malt, liggende trepanel på vegger. Malt platehimling i entré.
Gang/ trappeløp: malte platehimlinger.Malt, stående trepanel kombinert med murpussede overflater gang ved trapp., belegg i gang ved vaskerom. Teppe i bod med fryseboks, keramiske fliser i gang 2, parkett i gang 3, keramiske fliser i kjellerstue. Belegg på gulv i bod med tilkomst fra kjellerstue.
Klikklaminat på soverom.panel i himling.
Stående og liggende trepanel. Malte platevegger

Overetasje:
Platevegger med malt strietapet.
Stående trepanel.
Malte platehimlinger.
Underetasje: Gulv mot grunn utført som betongdekke.

Overetasje.Trebjelkelag mellom etasjene.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.
Lecapipe.

Kjellerstue: Det er montert en vedfyrt støpejernsovn av fabrikat Jøtul, merket 602 N. Ovnen står i en pusset, buet peisnisje på flislagt gulv. Røykrøret er tilkoblet i toppen og ført inn mot pipen.
Ovnen har tett ileggsdør med regulerbar luftventil i front.
Langside nordvest tilstøter bratt terreng.
Fuktmåling ble gjennomført i gang, underetasje, langside nordvest.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.
Malt tretrapp mellom etasjene.
Formpressede, profilerte innerdører.
Profilerte fyllingsdører.
Finérdører.
Åpen kjøkkenløsning mot kjellerstue.
Profilerte under/ overskap i trevirke.
Laminerte benkeplater. Dobbel kjøkkenvask i stål.
Kjøkkenet er innredet med komfyr.
Dobbel stikkontakt ved komfyr.
Enkel stikkontakt og belysning under overskap ved kjøkkenvask
Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Vaskerom (3,42 m²)
Vaskerom fra byggeår.
Malte platevegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Gulvbelegg som membran ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp under dørterskel.
Ca. 15 mm fall fra dør til sluk.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder til sluk.
Varmekabler i gulv.
Plastsluk.
Gulvbelegg som membran ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp under dørterskel.
Skyllekum, vaskemaskin (ikke beskrevet med tilstandsgrad), varmtvannstank (beskrevet i eget punkt).
Dobbel stikkontakt over vaskemaskin.
Naturlig ventilasjonsavtrekk i vegg.
Ikke aktuelt med hulltaking da dusjsone tilstøter annet våtrom (vaskerom) og yttervegg.

Våtrom › Underetasje › Bad (3,32 m²)
Bad fra tidlig 90-tall.
Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Keramiske fliser på gulv. Varmekabler i gulv.
Ca 10 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Oppkant ved dør, ca. 30 mm.
Fall til sluk i dusjsone.
Sluk/ membran fra begynnelsen av 1990-tallet da badet ble bygget.
Badet er innredet med håndvask, underskap, speilskap med belysning, gulvmontert wc.
Dusjhjørne med skyveglass. Tett sokkel.
Oppheng for håndklær.
Naturlig ventilasjon ved lufteluke i vegg. Tilluft via åpning under dør.
Det var ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet at annet våtrom tilstøter badets dusjsone.

Våtrom › Overetasje › Bad (4,66 m²)
Keramiske fliser på vegger.
Belysning på vegg og på speilskap over håndvask.
Malt panel i himling med lysspotter.
Åpningsvindu med luftrventil i vegg.
Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
Ca. 8 mm fall fra dør til dusjkabinett.
Svakt fall fra eventuelle lekkastesteder til dusjkabinett.
Det var Ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.
Håndvask, underskap, speilskap med belysning over vask, sideskap, dusjkabinett, vegghengt wc.
Normal bruksslitasje.
Naturlig ventilasjonsavtrekk.
Tilluft under dør.
Fuktmåling ble gjennomført i soveromsvegg, som tilstøter badets dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning mot spisestue/ stue.
Profilert kjøkkeninnredning. Under/ overskap (høyskap).
Benkeplater i stein (kompositt).

Beskrivelse av eiendommen

Lysspottebelysning under overskap.
I «himling» under overskap er det montert dobbel stikkontakt og en enkel stikkontakt.
Dobbel stikkontakt på vegg over benkeplate.
Keramiske fliser over platetopp. For øvrig panel over benkeplater.
Dobbel kjøkkenvask i stål.

Åpningsvindu med lufteventil.
Klikklaminat på gulv.
Malt panel i himling med tradisjonell belysning og 2 stk. lysspotter i panelt himling over kjøkkenhalvøy.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmasin, integrert kjøleskap/ fryseskap.
Godt ventilasjonsavtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot spisestue.

SPESIALROM Gå til side

Kjøerom i underetasje.
Panel på alle vegger og i himling. Tradisjonell belysning.
Kjølerommet benyttes som bod (kjøleaggregat virker ikke).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør med plastkappe.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon lufteluker/ åpninger i vegger og via lufteventiler i vinduer.
Høiax varmtvannstank, 200 liter, montert på vaskerom.
Sikringsskap innfelt i vegg i entré.
Automatsikringer og 3 stk. skrusikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Det er ikke bekreftet hvilke kurser som gjelder skrusikringer.

Lite sikringsskap med skrusikringer innfelt i vegg i bod ved fryseboks. Boden tilstøter entré hvor hovedsikringssakpet er montert.
Det er ikke kursfortegnelse i dette sikringsskapet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Dreneringen er fra byggeåret (1983) og er utført med materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.
Dreneringssystemets funksjon kan ikke kontrolleres ved visuell inspeksjon, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og tilgjengelige observasjoner. Drenering har en begrenset forventet levetid, og det må påregnes at funksjonen kan være svekket som følge av alder og normal slitasje. Fornyelse eller utskifting må forventes på et tidspunkt.
Siporex/ porebetong kledd med naturstein.
Natursteinsmur med smijernsgjerde, langside sørøst.
Boligen er bygget i kupert/ bratt terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

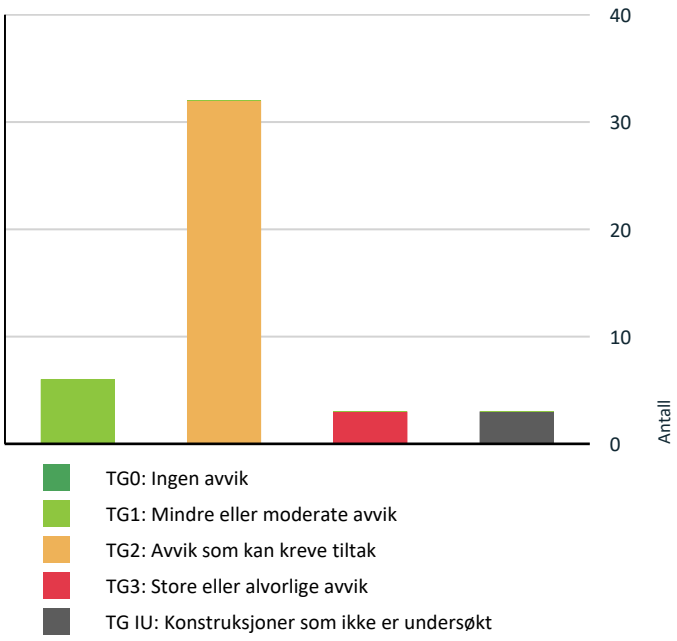
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

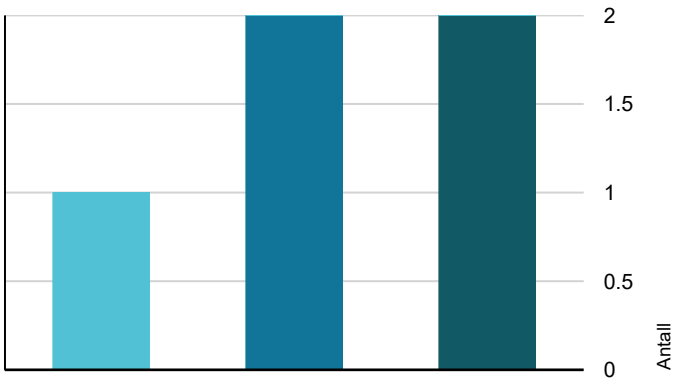
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,42 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (3,32 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,42 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (3,32 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Overetasje > Bad (4,66 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Kjellerstue med kjøkkeninnredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,42 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,42 m²) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,42 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,42 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (3,32 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (3,32 m²) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (3,32 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (3,32 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Overetasje > Bad (4,66 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Overetasje > Bad (4,66 m²) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Overetasje > Bad (4,66 m²) > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger fra 15-22 cm. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger ca. 14 cm. Dagens krav: 10 cm.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur ved hovedinngang.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak, tekket med betongtakstein.
Stigetrinn mot pipe.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, og gjenværende brukstid er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt risiko for slitasje, frostsprengning og lekkasjer. Det anbefales å følge taktekkingen jevnlig og påregne utskifting/omtekking ved behov. Ved utskifting bør undertak og øvrige underliggende konstruksjoner kontrolleres samtidig.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i metall.
Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder/ slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det vil være naturlig å skifte takrenner og nedløp samtidig som resten av taktekkingen skiftes. Prisen for takrenner/ nedløp og tilhørende beslag forventes i taktekkingsprisen.



Nedløp, langside, sørøst: Begynt å løsne i skjøten.
Vann fra nedløp ledes inn mot bolig. Vann bør ledes bort fra bolig.

Tilstandsrapport



Takrenne, bod gavlvegg sørvest.
Det er ikke montert nedløp.





Nedløp i plast, gavlvegg sørvest, er ikke tilstrekkelig innfestdt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilkomst kaldloft fra nedtrekkbar loftstige i gang, overetasje.
W-takstoler. Bærende undertak (panel/ taktro).
Lufting i gavlvegger og i raft.
Isolert mellom kaldloft og boligsone.
Delvis gangbart gulv, ref. sponplategulv.
Lysbryter ved luke/ loftstige.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Ved befaringen ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon ved takkonstruksjonen. Tilstandsgrad 2 er satt utelukkende som en aldersmessig vurdering, da konstruksjonen er fra byggeåret 1983 og alderen medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende levetid. Tilstandsgraden er altså ikke begrunnet i registrerte skader eller mangler. Ingen umiddelbare konsekvenser utover at konstruksjonen må forventes å ha høyere vedlikeholds- og oppfølgingsbehov enn en nyere konstruksjon. Ingen tiltak anses nødvendige på inspeksjonstidspunktet. Det anbefales å opprettholde normalt ettersyn og vedlikehold, samt følge utviklingen gjennom periodiske kontroller.



Lufting i raft (overgang vegg/ tak), langside nordvest. Montert insektsnetting i lufting.



Lufteluke på kaldloft, gavlvegg sørvest.



Lufteluke på kaldloft, gavlvegg nordøst.

Tilstandsrapport



W-takstoler med bærende undertak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning (over/ underligger).
Naturstein på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Det er ikke montert musetetting i bunn av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Manglende musetetting kan gi gnagere tilgang bak kledningen.
Svertesopp kan indikere fuktbelastning og gir misfarging av overflaten.
Kledningens alder medfører økt vedlikeholdsbehov.
Monter musetetting uten å hindre luftingen bak kledningen. Kontroller kledningens tilstand og skift ut eventuelle skadede bord.





Det er ikke montert musetetting i underkant trekledning.



Langside, nordvest: Lufting i raft. Det er montert insektsnetting i lufting i raft.
Kledningen på denne langsiden ble spylt/ rengjort i etterkant av befaringen.



Langside, nordvest har blitt spylt rengjort i etterkant av befaringen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Underetasje: Vinduer (1982) med isolerte glassfelt, montert i trekarmer.
Vinduer med lufteventiler.

Overetasje: Vinduer med isloerte glassfelt, i stue kjøkken fra 2005-2007.
Forøvrig vinduer fra 1982.
Vinduer med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Ved befaringen fremsto vinduene med normal funksjon ut fra alder og det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt eller behov for umiddelbare tiltak. De fleste vinduene er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor redusert restlevetid, økt vedlikeholdsbehov og aldersrelatert slitasje må forventes. Tilstandsgrad 2 er satt som en aldersmessig vurdering.
Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli aktuelt etter hvert.
Ingen tiltak vurderes nødvendige på befaringstidspunktet. Vinduene bør vedlikeholdes etter behov og følges opp gjennom normalt ettersyn.
Utskifting må forventes på sikt som følge av alder og normal levetid.

Tilstandsrapport



Vinduer i kjellerstue.



Soveromsvindu i underetasje.



Vinduer i kjellerstue, innside: Alle tre vinduene har lufteventiler.



Stuevinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

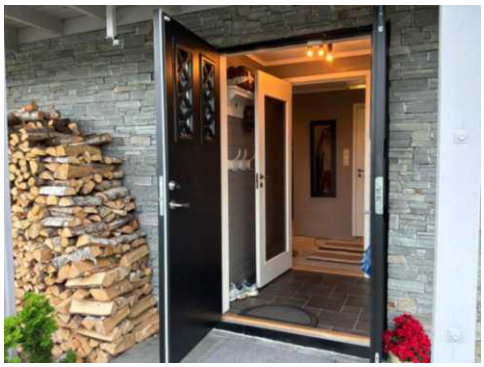
Tofløyet ytterdør med profilert trevirke.
3 sentrerte glassfelt med utenpåliggende sprosser.
Døren(e) åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.



Ytterdør innside.



Ytterdør, utside.



Tofløyet ytterdør.

Tilstandsrapport



Løst håndtak.
Anbefales og stramnes.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Terrassedør med utgang til terrasse fra stue. Døren har isolert glassfelt med gjennomgående sprosse.
Døren har høy brystning.
Beskyttet av takutstikk, ca. 1,12 meter.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdør er av eldre dato. På bakgrunn av alder og forventet normal levetid vurderes døren å ha redusert gjenværende brukstid. Det er ikke registrert en konkret funksjonssvikt, men alder tilsier økt risiko for slitasje, redusert tetthet og behov for utskifting.
Det må påregnes utskifting av ytterdøren på sikt. Funksjon, tetthet og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Utskifting anbefales når døren ikke lenger har tilfredsstillende funksjon eller tetthet.



Fra stue er det utgang til sørvest-vendt terrasse.



Innside, terrassedør.

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Ytterdør mellom kjellerstue og utvendig bod.

Altandør med utgang fra spisestue.
Døren har isolert glassfelt, gjennomgående sprosse og brystning.

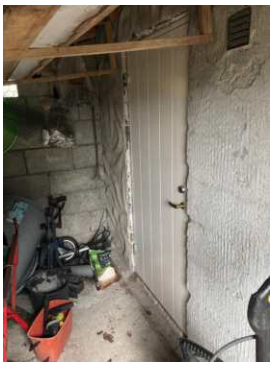
Dørene åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Avslutningsarbeider på utside av kjellerdør er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

• Altandørens alder medfører økt risiko for slitasje og redusert tetthet.
Uferdige avslutningsarbeider ved kjellerdøren kan medføre utettheter.
Kontroller altandørens funksjon og tetthet. Ferdigstill avslutningsarbeidene ved kjellerdøren, og sørg for tilfredsstillende tetting.



Dør mellom utvendig bod og kjellerstue.
Boden beskytter for vær og vind.

Tilstandsrapport



Innside dør mellom kjellerstue og utvendig bod.



Sørøst-vendt altan.



Altandør med utgang fra spiesetue.
Døren har isolert glassfelt, gjennomgående sprosse og sprosse.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til overbygget altan, 11,45 m², fra spisestue.

Bod: 1,25 m², på altan.

Terrassebord som dekke.
Rekkverk: Liggende, luftet trekledning.
73 cm opp til åpning i rekkverk som er 17 cm.
Dobbel stikkontakt ved dør.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Stor åpning i rekkverk etter at tidligere varmepumpe ble demontert.

Konsekvens/tiltak

• Anbefales å tette åpning i rekkverk for å unngå unødvendig risiko.
Løpende, kontinuerlig vedlikehold må påregnes.
Dette inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang til terrasse, ca. 27 m², fra stue.
Deler av terrassen har overbygg med bølgeplast som taktekking.
Uteplassens dekke er belagt med kvadratiske og rektangulære betongheller, lagt i mønster. Hellene har stedvis misfarging/ værslitasje, samt noe vegetasjon i fugene.
Peis i naturstein
Dobbel stikkontakt (IP44) montert på yttervegg
Fra terrassen er det utsikt over deler av Herdlefjorden/ Salhusfjorden.
Rekkverk av stakittgjerde.
Variabel rekkverkshøyde: 80-85 cm.
Fra terrassen er det port til smal trapp som fører til hage.
.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.
Det er synlig sprekk og avskalling i betonghellen ved trestolpen, med et delvis løsnet hjørneparti. Skaden bør utbedres ved utskifting av hellen. Underlaget og stolpens innfesting bør samtidig kontrolleres for å avklare årsaken og redusere risikoen for nye skader.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk, avskalling og et delvis løsnet hjørneparti svekker betonghellens tilstand og kan føre til ytterligere oppsprekking. Dersom hellen understøtter trestolpen, kan skaden påvirke stolpens stabilitet. Skift ut den skadede hellen. Kontroller samtidig underlaget og stolpens innfesting for å avklare skadeårsaken og redusere risikoen for nye skader.





Sprukket steinflis.





Utvendige trapper

Beskrivelse

Skifertrapp mellom område hovedinngang og vei.





Tilstandsrapport



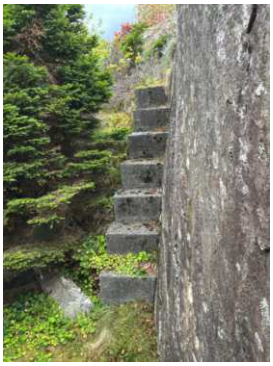
Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Smale betongtrapper.



Bratt, smal betongtrapp, langside nordvest.



Bratt, smal betongtrapp, langside nordvest.



Smal betongtrapp, gavlvegg nordøst.



Trapp mellom terrasse og hage.
Skiferheller i trinn.

Utvendig bod

Beskrivelse

Langside nordvest med inngang fra gavlvegg sørvest. Utvendig bod uten dør, 7,70 m².
Lecavegger/ betong. Betonggulv og betonghimling.



Utvendig bod 2

Beskrivelse

Både utvendig og innvendig tilkomst til bod, 6,31 m²
Det er ikke montert dør i døråpning. Lufteåpning i motsatt gavlvegg.
Lufting i raft, langside.
Betongdekke, siporex/ porebetong kledd utvendig med maturstein.
Saltak (fall til en side) tekket med netongtakstein.
Takrenne i plast. Det er ikke montert nedløp.



Tilstandsrapport





Sprekk i betongdekke.



Boden har ikke dør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje: bad og vaskerom er beskrevet separat.

Keramiske fliser i entré, gang ved trapp (varmekabler), belegg i gang ved vaskerom. Teppe i bod med fryseboks, keramiske fliser i gang 2, laminat i gang 3, keramiske fliser i kjellerstue (varmekabler). Belegg på gulv i bod med tilkomst fra kjellerstue.
Klikklaminat på soverom.

Overetasje: Klikklaminat på gulv.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.
Hulromslyd under keramiske fliser, f.eks. i kjellerstue. Kan føre til at fliser løsner.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Entré: Malt, liggende trepanel på vegger. Malt platehimling i entré.
Gang/ trappeløp: malte platehimlinger.Malt, stående trepanel kombinert med murpussede overflater gang ved trapp., belegg i gang ved vaskerom. Teppe i bod med fryseboks, keramiske fliser i gang 2, parkett i gang 3, keramiske fliser i kjellerstue. Belegg på gulv i bod med tilkomst fra kjellerstue.
Klikklaminat på soverom.panel i himling.
Stående og liggende trepanel. Malte platevegger

Overetasje:
Platevegger med malt strietapet.
Stående trepanel.
Malte platehimlinger.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/Tiltak: Det må påregnes normalt vedlikehold og overflateoppussing etter behov. Sparkling, maling eller annen overflatebehandling kan være aktuelt for å opprettholde ønsket standard. Ved fremtidig rehabilitering bør overflatene kontrolleres nærmere for eventuelle skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

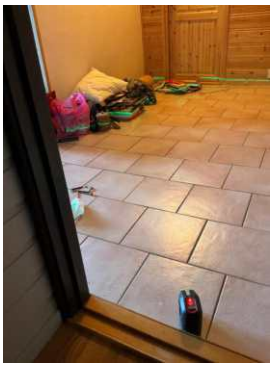
Beskrivelse

Underetasje: Gulv mot grunn utført som betongdekke.

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.



Kjellerstue: Ca. 25 mm høydeforskjell med høyeste punkt ved laseren.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Lecapipe.

Kjellerstue: Det er montert en vedfyrt støpejernsovn av fabrikat Jøtul, merket 602 N. Ovnen står i en pusset, buet peisnisje på flislagt gulv. Røykrøret er tilkoblet i toppen og ført inn mot pipen. Ovnen har tett ileggsdør med regulerbar luftventil i front.



Jøtul, merket 602 N.



Jøtul, merket 602 N.



Peis med peisinnsats i stue, overetasje.



Lecapipe, sett fra kaldloft.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Langside nordvest tilstøter bratt terreng.
Fuktmåling ble gjennomført i gang, underetasje, langside nordvest.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger fra 15-22 cm.

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger ca. 14 cm. Dagens krav: 10 cm.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede, profilerte innerdører.
Profilerte fyllingsdører.
Finérdører.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Dører tar i karm/ terskler.



Underetasje: Dør til soverom.



Underetasje: Finérdør mellom boder ved vaskerom.



Underetasje: Fyllingsdør i tre/ furu mellom kjellerstue og bod tar i dørterskel.



Underetasje: Dør mellom entré og gang.

TG 2 Kjellerstue med kjøkkeninnredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot kjellerstue.
Profilerte under/ overskap i trevirke.
Laminerte benkeplater. Dobbel kjøkkenvask i stål.
Kjøkkenet er innredet med komfyr.
Dobbel stikkontakt ved komfyr.
Enkel stikkontakt og belysning under overskap ved kjøkkenvask
Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkeninnredningens alder medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon.
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Utskifting vurderes ut fra faktisk tilstand og funksjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (3,42 M²)

Generell

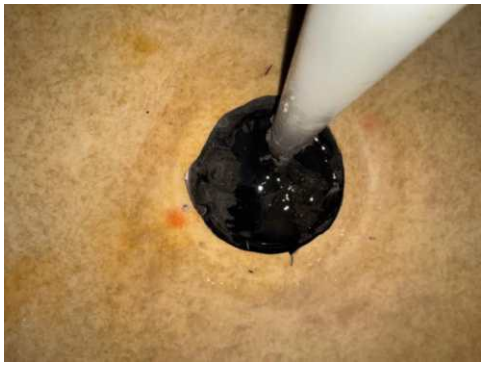
Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Gulvbelegg er ikke tilstrekkelig festet i slukområdet.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,42 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte platevegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommets vegger/ himling har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i overflater og underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men rommet har begrenset gjenværende forventet levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på sikt.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,42 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg som membran ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp under dørterskel.
Ca. 15 mm fall fra dør til sluk.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder til sluk.
Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Belegget er ikke klemt med synlig klemring. Løsningen er ikke tett, og vann kan renne under gulvbelegg. Denne vurderingen er utført under punktet «vanntett sjikt, membran og sluk».

Konsekvens/tiltak

• Overgangen mellom gulvbelegg og sluk må utbedres til en dokumentert tett løsning. Eventuell fukt under belegget må undersøkes. Denne vurderingen er utført under punktet «vanntett sjikt, membran og sluk».

Kostnadsestimatet gjelder oppgradering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM (3,42 M²)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.
Gulvbelegg som membran ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp under dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunnlag av alder og at det ikke er tett løsning i overgangen belegg/ sluk.

Konsekvens/tiltak

• Overgangen mellom gulvbelegg og sluk må utbedres til en dokumentert tett løsning. Eventuell fukt under belegget må undersøkes.



Gulvbelegg er ikke klemt under synlig klemring.



UNDERETASJE > VASKEROM (3,42 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum, vaskemaskin (ikke beskrevet med tilstandsgrad), varmtvannstank (beskrevet i eget punkt).
Dobbel stikkontakt over vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vaskeromsinnrednimg har normal alders- og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold, justering og utskifting av slitte komponenter etter behov. Avhengig av videre bruk og vedlikehold må utskifting av inventaret på sikt forventes.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,42 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjonsavtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:
• Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,42 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Ikke aktuelt med hulltaking da dusjsone tilstøter annet våtrom (vaskerom) og yttervegg.

UNDERETASJE > BAD (3,32 M²)

Generell

Beskrivelse
Bad fra tidlig 90-tall.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Plastsluk i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD (3,32 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Badets vegger/ himling har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i overflater og underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men rommet har begrenset gjenværende forventet levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på sikt.

UNDERETASJE > BAD (3,32 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv. Varmekabler i gulv.
Ca 10 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Oppkant ved dør, ca. 30 mm.
Fall til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Gulvets flis- og fugeoverflater vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid. Alderen medfører økt sannsynlighet for svekkelser i overflater og underliggende tettesjikt. Det anbefales regelmessig kontroll av fuger, overganger og slukområde. Rehabilitering må påregnes etter hvert som konstruksjonen når slutten av sin forventede levetid.

UNDERETASJE > BAD (3,32 M²)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk/ membran fra begynnelsen av 1990-tallet da badet ble bygget.

Vurdering av avvik:
• Sluk/ membran fra begynnelsen av 1990-tallet, da badet ble bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Estimert beløp gjelder oppgradering av hele badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD (3,32 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med håndvask, underskap, speilskap med belysning, gulvmontert wc.
Dusjhjørne med skyveglass. Tett sokkel.
Oppheng for håndklær.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Baderomsinnredningen har normal alders- og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold, justering og utskifting av slitte komponenter etter behov. Avhengig av videre bruk og vedlikehold må utskifting av inventaret på sikt forventes.

UNDERETASJE > BAD (3,32 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved lufteluke i vegg. Tilluft via åpning under dør.

Vurdering av avvik:

• Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

UNDERETASJE > BAD (3,32 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet at annet våtrom tilstøter badets dusjsone.

OVERETASJE > BAD (4,66 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.
Belysning på vegg og på speilskap over håndvask.
Malt panel i himling med lysspotter.
Åpningsvindu med luftrventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Bad har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i overflater og underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men rommet har begrenset gjenværende forventet levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på sikt.

OVERETASJE > BAD (4,66 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
Ca. 8 mm fall fra dør til dusjkabinett.
Svakt fall fra eventuelle lekkastesteder til dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Gulvets flis- og fugeoverflater vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid. Alderen medfører økt sannsynlighet for svekkelser i overflater og underliggende tettesjikt. Det anbefales regelmessig kontroll av fuger, overganger og slukområde. Rehabilitering må påregnes etter hvert som konstruksjonen når slutten av sin forventede levetid.

OVERETASJE > BAD (4,66 M²)

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det var Ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.

OVERETASJE > BAD (4,66 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask, underskap, speilskap med belysning over vask, sideskap, dusjkabinett, vegghengt wc.
Normal bruksslitasje.

OVERETASJE > BAD (4,66 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjonsavtrekk.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

OVERETASJE > BAD (4,66 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført i soveromsvegg, som tilstøter badets dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



KJØKKEN

OVERETASJE > KJØKKEN (7,43 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot spisestue/ stue.
Profilert kjøkkeninnredning. Under/ overskap (høyskap).
Benkeplater i stein (kompositt).
Lysspottebelysning under overskap.
I «himling» under overskap er det montert dobbel stikkontakt og en enkel stikkontakt.
Dobbel stikkontakt på vegg over benkeplate.
Keramiske fliser over platetopp. For øvrig panel over benkeplater.
Dobbel kjøkkenvask i stål.

Åpningsvindu med lufteventil.
Klikklaminat på gulv.
Malt panel i himling med tradisjonell belysning og 2 stk. lysspotter i panelt himling over kjøkkenhalvøy.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmasin, integrert kjøleskap/ fryseskap.



OVERETASJE > KJØKKEN (7,43 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt ventilasjonsavtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot spisestue.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > KJØLEROM (3,45 M²)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjøerom i underetasje.
Panel på alle vegger og i himling. Tradisjonell belysning.
Kjølerommet benyttes som bod (kjøleaggregat virker ikke).





Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.



Kobberrør med plastkappe.
Bildet er tatt på vaskerom.



Kobberrør med plastkappe.
Bildet er tatt på vaskerom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.



Røropplegg under skyllekum på vaskerom.
Vannmåler til høyre.



Røropplegg under kjøkkenvask i kjellerstue.
«Klukkelyder» fra rør når kjøkkenvask oppe brukes.



Røropplegg under håndvask, bad, underetasje.



Røropplegg under kjøkkenvask.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon lufteluker/ åpninger i vegger og via lufteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilasjon var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet (1983). Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til ventilasjon, luftutskifting og energieffektivitet. Det ble ikke registrert forhold som indikerer manglende funksjon utover det som kan forventes for boliger med naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av løsningens alder og tekniske standard sammenlignet med dagens krav. Naturlig ventilasjon gir normalt mindre kontrollert luftutskifting enn moderne balanserte eller mekaniske ventilasjonssystemer. Dette kan påvirke inneklima, komfort og fukttransport, særlig ved utilstrekkelig lufting. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Det anbefales å opprettholde gode rutiner for lufting og vedlikehold av ventiler. Oppgradering til balansert ventilasjon kan vurderes ved rehabilitering eller dersom det oppleves utfordringer med inneklima eller fukt.



Lufteåpninger i underetasje, gavlvegg nordøst.



Lufteåpning i underetasje, langside nordvest.



Lufteåpning i underetasje, langside nordvest.



Underetasje: Lufteåpning, gavlvegg sørvest (lufting for mekanisk avtrekk, kjøkken, underetasje.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank, 200 liter, montert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken lekker vann.
Eier opplyser at lekkasjen «kommer og går».

Konsekvens/tiltak

• Lekkasjen kan medføre fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Anbefales å kontakte rørlegger for å avklare lekkasjekilden og behovet for reparasjon eller utskifting. Berørte konstruksjoner bør undersøkes for fukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport







Varmtvannstanken lekker vann.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap innfelt i vegg i entré.
Automatsikringer og 3 stk. skrusikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Det er ikke bekreftet hvilke kurser som gjelder skrusikringer.

Lite sikringsskap med skrusikringer innfelt i vegg i bod ved fryseboks.
Boden tilstøter entré hvor hovedsikringssakpet er montert.
Det er ikke kursfortegnelse i dette sikringsskapet.

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





Lite sikringsskap med skrusikringer innfelt i vegg i bod ved fryseboks.
Boden tilstøter entré hvor hovedsikringssakpet er montert.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i hver etasje.
Brannslukkingsapparater i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

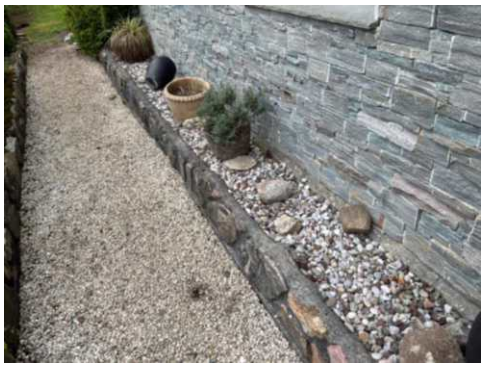
Dreneringen er fra byggeåret (1983) og er utført med materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.
Dreneringssystemets funksjon kan ikke kontrolleres ved visuell inspeksjon, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og tilgjengelige observasjoner. Drenering har en begrenset forventet levetid, og det må påregnes at funksjonen kan være svekket som følge av alder og normal slitasje. Fornyelse eller utskifting må forventes på et tidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Dreneringens alder gir usikkerhet om gjenværende funksjon og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng.
Følg med på fukttegn. Ved symptomer bør dreneringens funksjon undersøkes og behovet for utbedring avklares.



Langside, sørøst.



Langside, nordvest.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Siporex/ porebetong kledd med naturstein.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.



Siporex/ porebetong.



Siporex/ porebetong kledd med naturstein.



Gavlvegg, sørvest.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteinsmur med smijernsgjerde, langside sørøst.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Manglende sikring medfører risiko for fall og personskade.
Etabler rekkverk eller annen egnet fallsikring langs muren. Forholdet bør utbedres av hensyn til sikkerheten ved hovedinngangen.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur ved hovedinngang.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen er bygget i kupert/ bratt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfullt fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Juster terrenget eller etabler egnet vannavledning slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.


Kupert/ bratt terreng.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger fra 15-22 cm.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger ca. 14 cm. Dagens krav: 10 cm.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur ved hovedinngang.

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

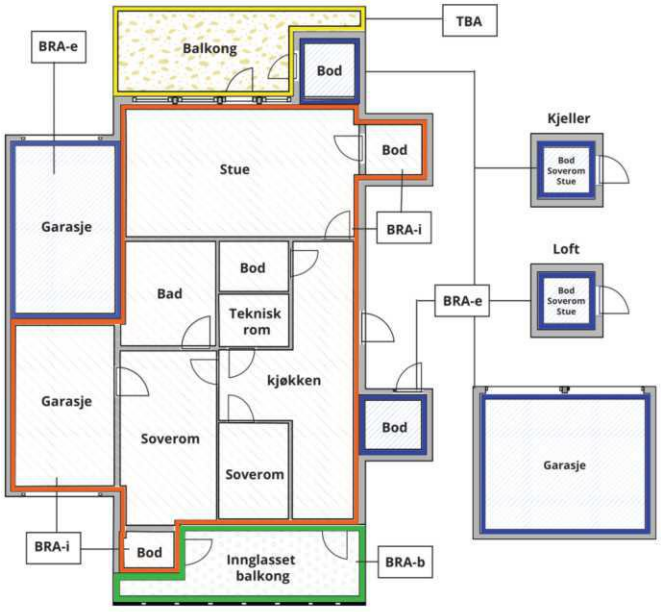
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasje	89	14		103	
Overetasje	107	1		108	38
SUM	**196**	**15**			**38**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré (2,39 m²), gang m/ trappeløp (9,06 m²), bod (4,29 m²), bod 2 (2,34 m²), vaskerom (3,42 m²), bad (3,32 m²), gang 2 (5,63 m²), kjølerom (3,45 m²), gang 3 (2,11 m²), kjellerstue med kjøkken (26,30 m²), bod 3 (5,48 m²), soverom (10,51 m²)	Bod 4 (7,70 m²), langside nordvest, bod 5 (6,71 m²), utvendig og innvendig tilkomst	
Overetasje	Gang (3,52 m²), trapperom (4,53 m²), soverom (14,06 m²), soverom 2 (9,85 m²), bad (4,66 m²), soverom 3 (6,12 m²), kjøkken (7,43 m²), stue (38,93 m²), spisestue 2 (13,87 m²)		

Kommentar

Fra kjellerstue er det utgang til bod.
Altanareal: 11,45 m² og terrassareal: 27 m² er lagt inn som terrasse- og balkongareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Rose-Marie Tøgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	323	243		0	689.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Juviknipa 23

Hjemmelshaver
Tøgersen Rose-Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har sentral beliggenhet på Holsnøy, i et populært boområde/ nabolag, sørvest på øyen i Alver kommune. Det er gode solforhold på tomten. 28,5 km. nord for Bergen sentrum (togstasjonen).
Kort vei (1,8 km.) til Frekhaug senter med blant annet matvarebutikker (Rema/ Kiwi og Extra), frisør, apotek, treningssenter, lege.
God offentlig kommunikasjon/ bussforbindelse like i nærheten. Barnehager, skoler (Sagstad barneskole, Danielsen ungdomsskole, Meland ungdomsskole) i området.
Det er også kort vei til sjø med fiskeaktiviteter, badestrand, frisbeegolf, idrettsanlegg og turterreng.
10,2 km. (cirka 10 minutter med bil), til Meland golfbane (en svært god 18 hulls golfbane i europeisk sammenheng).
Hurtigbåt fra Frekhaug kai, til Strandkaien i Bergen sentrum. Båten kjører tur/ retur (drøyt 20 minutter hver vei).
6,8 km. til AMFI knarvik med cirka 70 butikker og spisesteder, gratis parkering, dagligvare, bingo, bibliotek, vinmonopol m.m.
16,2 km-18 km til Ikea og kjøpesentrene Horisont, Åsane senter, Gullgruven.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng, med natursteinsmur mot veien Juviknipa og trappeadkomst til boligen. Muren har metallrekkverk på toppen. Ved boligen og fra terrassen til hagen er det bratte og smale betongtrapper.

Tomten er opparbeidet i flere nivåer med plen, beplantede bed, busker og trær. Deler består av naturterreng med synlig berg og stedlig vegetasjon. Det er også tørrstablede steinmurer på berg. Langs boligen er det gruslagte gangarealer og uteplass med belegningsstein, delvis overdekket. Deler av utearealene er avgrenset med tregjerder og rekkverk. Fra deler av hagen er det utsyn mot sjø og omkringliggende landskap.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	16.10.2026	
3	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260163
Addresse	Juviknipa 23		
Postnr.	5918	Sted	FREKHAUG
Selgers navn	Rose-Marie Tøgersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1983

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

43

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3966939

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk anlegg, rørsystem, varmekabler, flislegging (bad nede)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging på badet oppe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæringer fra da huset var nytt.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja lagt membran på begge bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Antar at sluk ble byttet ved oppgradering.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Speilskap ble byttet til motsatt side av bad på badet oppe. Da måtte elektriker koble om.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finner ikke dokumenter, som den gang ble gitt i papir-format.

Initialer selger:
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bare på badet oppe når det ble pusset opp sist. Da ble badekar erstattet med dusjkabinett og rørsystem til dette kabinettet lagt opp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finner ikke dokumenter i papir-format. Utført av Rørlegger Skråmestø.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taksteiner har blitt lagt oppå shingeltak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker/tømrer Møvik utførte arbeidet for ca. 19 år siden.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utvidet stue ut mot terrassen på bakside av hus.Utvidet spisestue mot øst.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Gullaksen (utvidet stue) - Utført for ca. 28 år siden.Tømrer - Alf Nilsen (Frekhaug) (utvidet spisestue) - Utført rundt år 2009.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ble bygget kjølerom av Byggmester Gullaksen, som i dag benyttes som innebod. Ca. 1987-88Det ble støpt gulv med varmekabler i kjellerstue, kjellerstue ble innredet med kjøkken og vask, og vegger kledd med panel. Rundt 1992. Fagfolk og egeninnsats.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt sponplater på loftsgulv mot pipe for lettere oppbevaring og tilkomst.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier av hus

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeider fra når huset var nytt, arbeid ifb. med fornying av bad og ifb. med nye strømmålere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bolig & Installasjon ASMeland Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Meland Elektro AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Husker ikke årstall. Kan ikke huske noen nevnte avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tilbygg, utvidelse av stue og spisestue.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie 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.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.09.2026

Signert av *Rose-Marie Tøgersen*

Initialer selger:
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Juviknipa 23, 5918 FREKHAUG**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373931**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **3423948**
Gårdsnummer **323**	Bruksnummer **243**
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 **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **211,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **196,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **256,01**

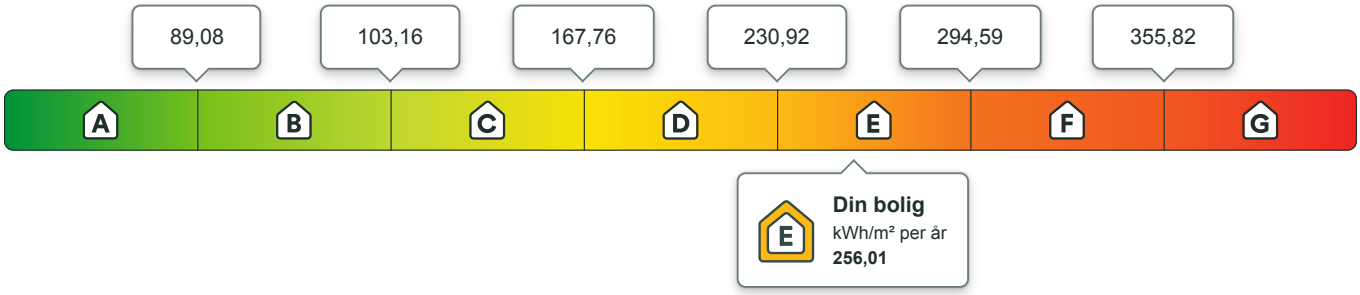
Juviknipa 23, 5918 FREKHAUG

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
48 308,56	**246,47**

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

Juviknipa 23, 5918 FREKHAUG

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**

Juviknipa 23, 5918 FREKHAUG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

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: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Juviknipa 23, 5110 Frekhaug		23	243	162

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bustadhus	23.04.81	dato 05.06.81 sak 91/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Finn Tøgersen	Juviknipa 23, 5110 Frekhaug	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Trysilhus A/S	Boks 31, 5051 Nesttun	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
" "	" " " "	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Pkt. 1. Rest innvendig puss grunnmur.
" 2. Rest tilbakefylling grunnmur.

FULLSTENDIG BYGGEMELDING MOTTEKE 27.04.83.

Dette arbeid må være fullført innen 01.06.84.

Frekhaug den 19.08.83

for Meland bygningsråd

Bjordal

bygningssjef

Jens Bjordal

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☒ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

Arthur Tveit

Bygningskontrollør

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
323	243	0	0

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

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

125619780310 Industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka

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

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

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

Fyll ut når eigedommen ikkje er regulert!

For eigedomen gjeld følgjande kommunedelplan:

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

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

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

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

EV.: Reguleringsplanen er vurdert oppheva, og vert erstatta av ny kommuneplan. Føreslått formål er bustad.

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

19780310-1

Fylkesrådmannen i Hordaland
18 MAI 1978
Plan- og utbyggingsavdelinga

REGULERINGSFØRESEGNER VEDKOMANDE REGULERINGSPLAN PÅ FREKHAUG FOR TRYSIL SYSTEMHUS OG MELAND KOMMUNE.

GENERELT

§ 1

Det regulerte område som er synt på planen med grenseline er nytta til:
- Bustadområde
- Industriområde
- Område for offentlege føremål
- Trafikkområde
- Friområde
- Friluftsområde

BUSTADOMRÅDE

§ 2

Arealet skal utbyggjast med bustadhus og tilhøyrande garasjar. Verkstads- og kontorverksemd i bustadhus kan tillatast dersom det ikkje er til ulempe for busetnaden elles. Bygningsrådet må etter søknad ta stode til dette i kvart einskild høve.

§ 3

Som det er synt på planen skal det på området byggjast:
a) Frittliggjande bustadhus (eine- og tomannsbustad)
b) Einebustad i rekkje
c) Atriumshus.

§ 4

Vertikalt delte tomannsbustadar vert berre tillate på tomter som naturleg kan delast i to parsellar. Bygningsrådet kan visa slike bustadar til tomter som etter bygningsrådets skjønn eignar seg for denne bustadtype.

§ 5

Busetnaden skal leggjast innanfor dei regulerte byggjeavstandsgrensene og skal plasserast som synt på planen. Bygningsrådet kan tillata ei anna plassering, men dette må vurderast i kvart einskild høve.

§ 6

Bustadane skal byggjast i 1 etasje, eventuellt med underetasje der det er høvelege terrengforhold. På stadar der bygningsrådet meiner det kan passa, kan det byggjast i inntil 2 etasjar.

§ 7

For kvar bustad skal det vera minst 1,25 oppstillingsplassar for bil. Der ikkje anna er vist på planen, skal biloppstillingsplass vera i fellesanlegg. Det er ikkje høve til å oppparbeida garasje eller biloppstillingsplass på eigen tomt der atkomst til tomten er frå køyrbar gangveg.

VIAK

§ 8

Plassering av samletankar for boss må løysast i samband med bu-setnaden, og slik at dei vert lett tilgjengelege og minst mogleg synlege. Plasseringa skal meldast og godkjennast av bygnings-myndighetene og helsemyndighetene.

§ 9

Dei regulerte leikeplassane må opparbeidast parallellt med utbygginga av bustadane. Her må ein prøva å ta vare på naturen sine eigne utformingar av landskapet mest mogleg, og plassane må gjerast opplevelsesrike for borna.

§ 10

Fellesareal som ikkje skal liggja urørt, skal opparbeidast etter ein felles plan, godkjent av bygningsrådet.

INDUSTRIOMRÅDE.

§ 11

Arealet skal nyttast til bebyggelse for industriell verksemd (industri, lager, servicebedrifter o.l.) og anlegg i tilknytning til dette. Verksemder som etter bygningsrådet si meining kan medføra vesentlege ulemper for tilgrensande bustadstrøk, kan nektast oppført, henvist til bestemte delar av arealet eller til andre industriareal.

§ 12

Etter at helserådet sin uttalelse er innhenta, kan bygningsrådet tillata innreiing av einskilde bustader som er naudsynlege for drifta av dei einskilde anlegga (vaktmesterhusvære o.l.).

§ 13

Utnyttelsegraden kan vera maksimum 0,4 (400 m^2 bygde golv-m^2 på 1000 m^2 tomt). Grøntarealet på tomta må ikkje vera mindre enn samla areal til bygg for produksjon og lager.

§ 14

Det kan byggjast i opptil 2 etasjar eller ei gjennomsnittleg gesimshøgd på 9 m. Bygningsrådet kan godkjenna ei større byggje-høgde, dersom det er særskilt grunn til det. Elles skal bygningane oppførast etter bygningslova sine reglar for forhold mellom avstand og bygningshøgd ved frittliggjande bygningar.

§ 15

Byggja skal plasserast innafor dei regulerte byggjeavstands grenser. Dei skal oppførast i byggjeline, der det er om gjeve slik. Oppgjevne byggjeretningar skal følgjast.

§ 16

Der eigarane av tilgrensande tomter er samde om det, kan bygnin rådet godkjenna at det vert bygt til nabogrense med brannqavl, når gavlane dekkjer kvarandre.

§ 17

Byggjeplanen for kvar einskild eigedom skal utformast på ein arkitektonisk tilfredsstillande måte i seg sjølv og i høve til naboeigendomane, og den skal godkjennast av bygningsrådet som kan krevja innsendt forprosjekt før byggjeanmeldelse.

§ 18

Bygningane skal ha tilfredsstillande fasademessig utstyr og fasadeutforming til alle sider, og skjemmande tekniske anlegg må verta unngått eller verta skjerma av bygningsdelar, murar eller annan innhengning.

§ 19

All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på eigen grunn. Av kvar tomt skal det utleggjast og opparbeidast eit tilstrekkjeleg areal til det antal parkeringsplassar som etter bygningsrådet si meining vil svara til bedrifta sitt framtidige behov. Bygningsrådet kan, der særskilde høve tilseier det, og det ikkje strir mot parkeringsmessig omsyn, tillata at delar av arealet mellom byggjeavstandsgrense eller byggjeline og gate vert nytta til parkering, i den utstrekning dette ikkje hindrar naudsynleg sikt i kryss og innkøyrslar. Bygningsrådet k påby at det vert sett av felles areal til parkering og trafikk-avvikling.

§ 20

Den ubebygde delen av tomta skal opparbeidast på den mest tilfredsstillande måten og så vidt det er mogleg parkmessig behandlast.

§ 21

Utvendig lagring skal ordnast slik at den syner minst mogleg, eventuelt skjermast med murar eller annan innhegning. Der bebyggelsen i ein viss utstrekning vil bli sett ovanfrå, kan bygningsrådet krevja at oppslagsplass vert skjerma med tak.

§ 22

Areal mellom gate og byggjeavstandsgrense eller byggjeline vert ikkje tillate å nytta til lagring.

VIAK

§ 23

Innhegning skal meldast til bygningsrådet, som skal godkjenna både plassering og høgde, konstruksjon og farge. Samanhengjande gjerde bør ha same høgde, konstruksjon og farge. Areal mellom gateline og byggjeavstandsgrense eller byggjeline kan eventuelt berre inngjerdast med lave parkgjerde eller hekkar.

§ 24

Regulerte isolasjonsbelter kan ikkje bli bebygt eller nyttast til lagring, men skal opparbeidast parkmessig og vedlikehaldast tilfredsstillande. Bygningsrådet kan, dersom særskilde forhold talar for det, tillata at delar av arealet vert nytta til parkering.

OMRÅDE FOR OFFENTLEGE FØREMÅL.

§ 25

Det offentlege området ved sjøen skal brukast som plass for slamavskiljar/renseanlegg for kloakk.

§ 26

Det offentlege området midt i feltet skal nyttast til institusjon for born, om det vert trong for det. På tomta kan førast opp eit bygg som kan nyttast i anleggstida. Dette bygg må gjevast ein permanent karakter og godkjennast av bygningsmyndighetene.

§ 27

Det er avsett to tomter til transformatorkiosk.

TRAFIKKOMRÅDE

§ 28

Mot sekundær veg og mateveg skal det ikkje tillatast avkøyrslar

§ 29

Det interne nettet av gangvegar og fortau må få eit fast vegdekke, og det må opparbeidast parallellt med køyrevegane.

FRIOMRÅDE OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 30

Dersom delar av friområde og/eller friluftsområde skal opparbeidast skal dette skje etter ein felles plan godkjent av bygningsrådet.

§ 31

I dei regulerte opne areala (friområde og friluftsområde) kan bygningsrådet tillata at det vert ført opp barnehagar og mindre anlegg i tilknytning til leik og idrett, og dessutan transformatorkioskar.

VIAK

ANDRE FØRESEGNER

§ 32

Eksisterande tre må bevarast der dei ikkje er til hinder for utbygginga. Bygningsrådet kan etter søknad gjeva tillatelse til at tre vert fjerna av andre grunnar også.

§ 33

Der det etter tilhøva er mogeleg, kan leidningar for vatn, kloakk, elektrisitet og telefon etter nærmare avtale mellom kommunen og grunneigaren førast over tomt med rett til naudsynlege reparasjons- og fornyelsesarbeider. Ved oppføring av murar, terassar og andre byggverk, skal desse i så fall tilpassast desse leidningane, slik at unødige ulemper vert unngått under drift og reparasjon.

§ 34

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld bygningslova kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggjeføreskrifter.

§ 35

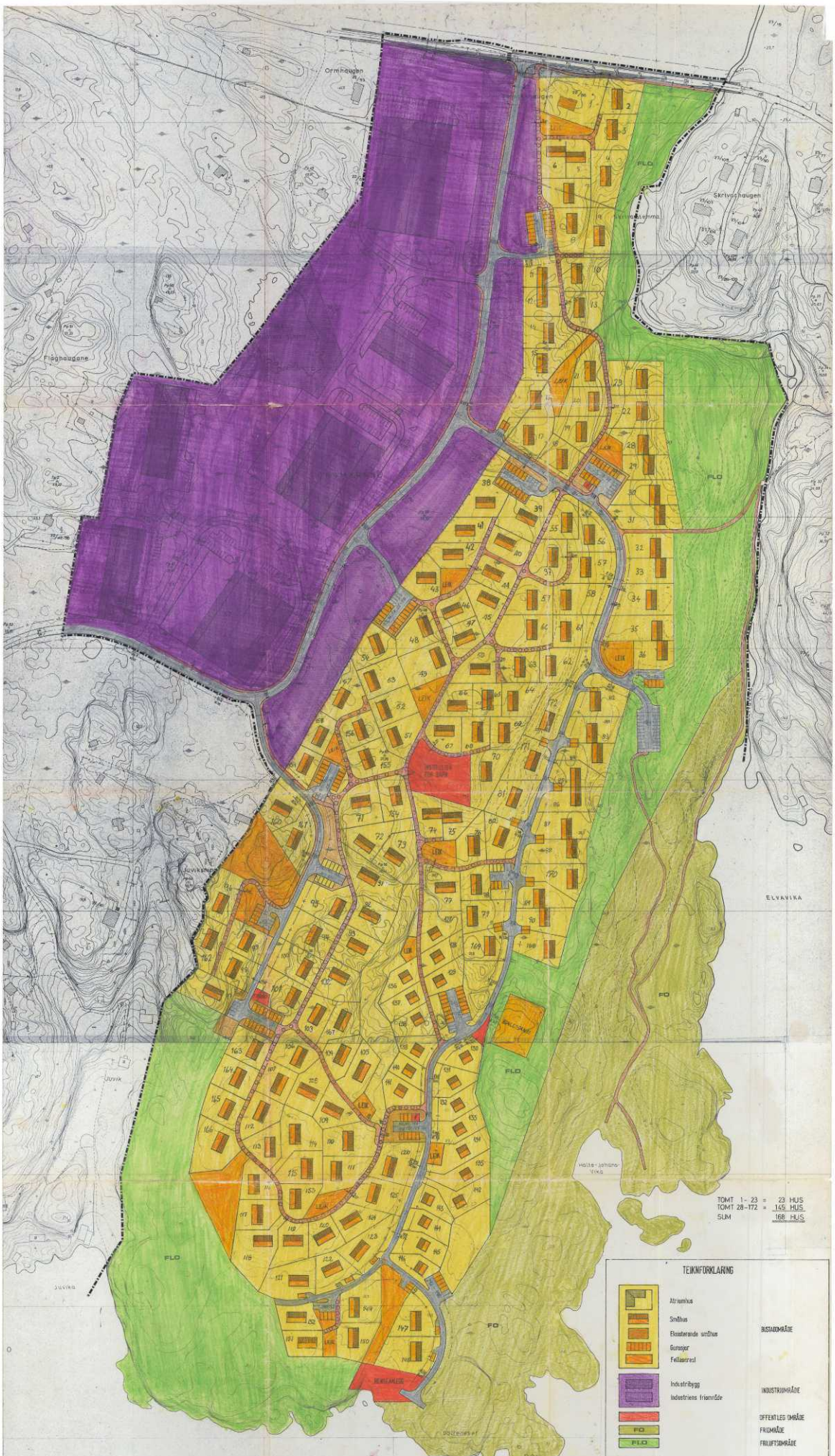
Etter at desse føresegnene er gjort, er det ikkje høve til ved privat servitutt å oppretta tilhøva som strir mot føresegnene.

§ 36

Innafor ramma av bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og departementet sine byggjeføreskrifter, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene i høve der særlege grunnar talar for det.

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA

Tore Jensen



68.1209-1

5/5 TRYSIL SYSTEMHUS

PEGULERINGSPLAN, FREKHAUG

68.1228-1

MELAND KOMMUNE

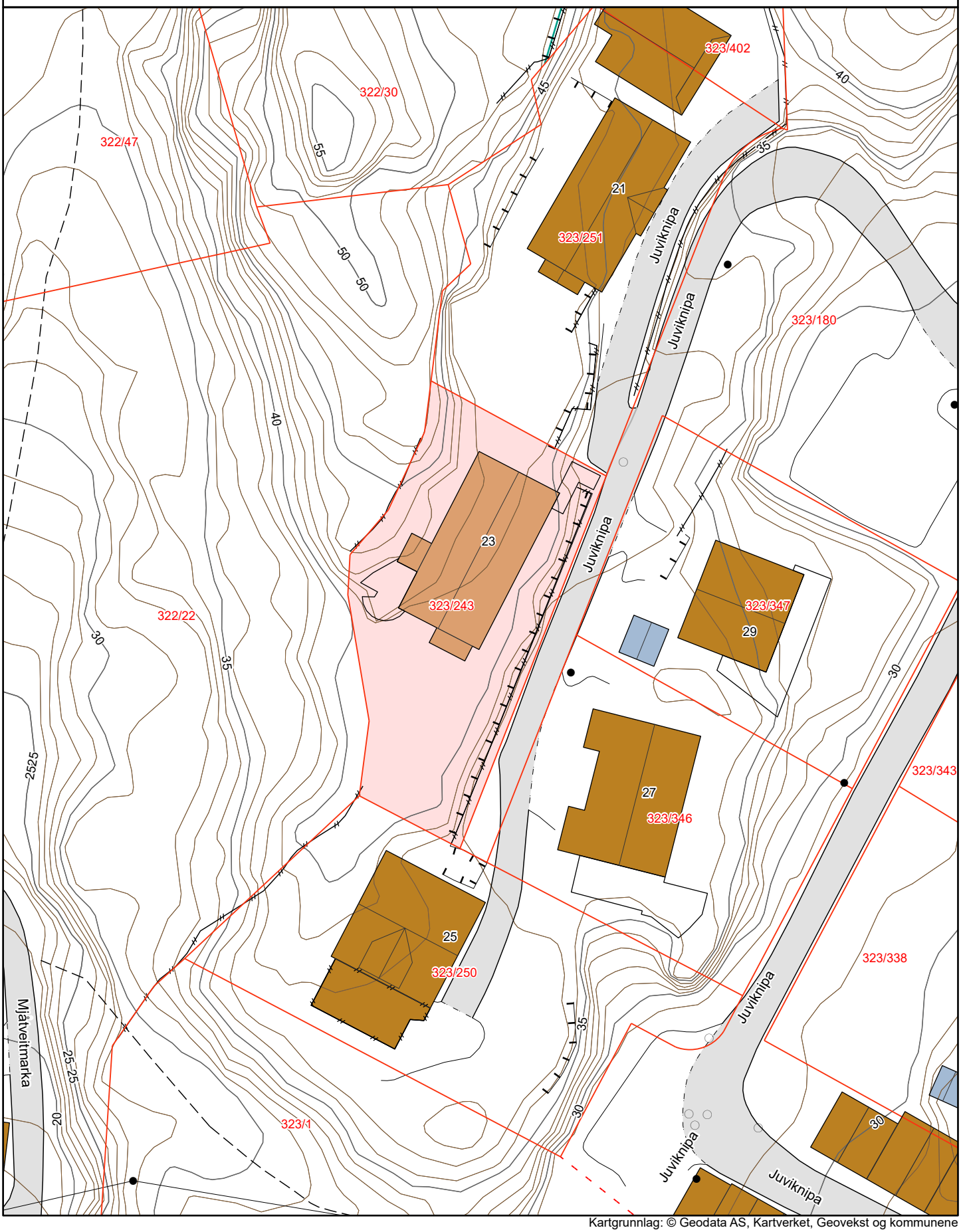
INDUSTRIOMRÅDE VED FREKHAUG

A/S VIAK, BY- OG REGIONPLANAVDELN
BERGEN, 2.8. 1973

Oversiktskart

Adresse: **Juviknipa 23, 5918 Frekhaug**
Gnr/Bnr: **4631/323/243/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 689 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.09.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

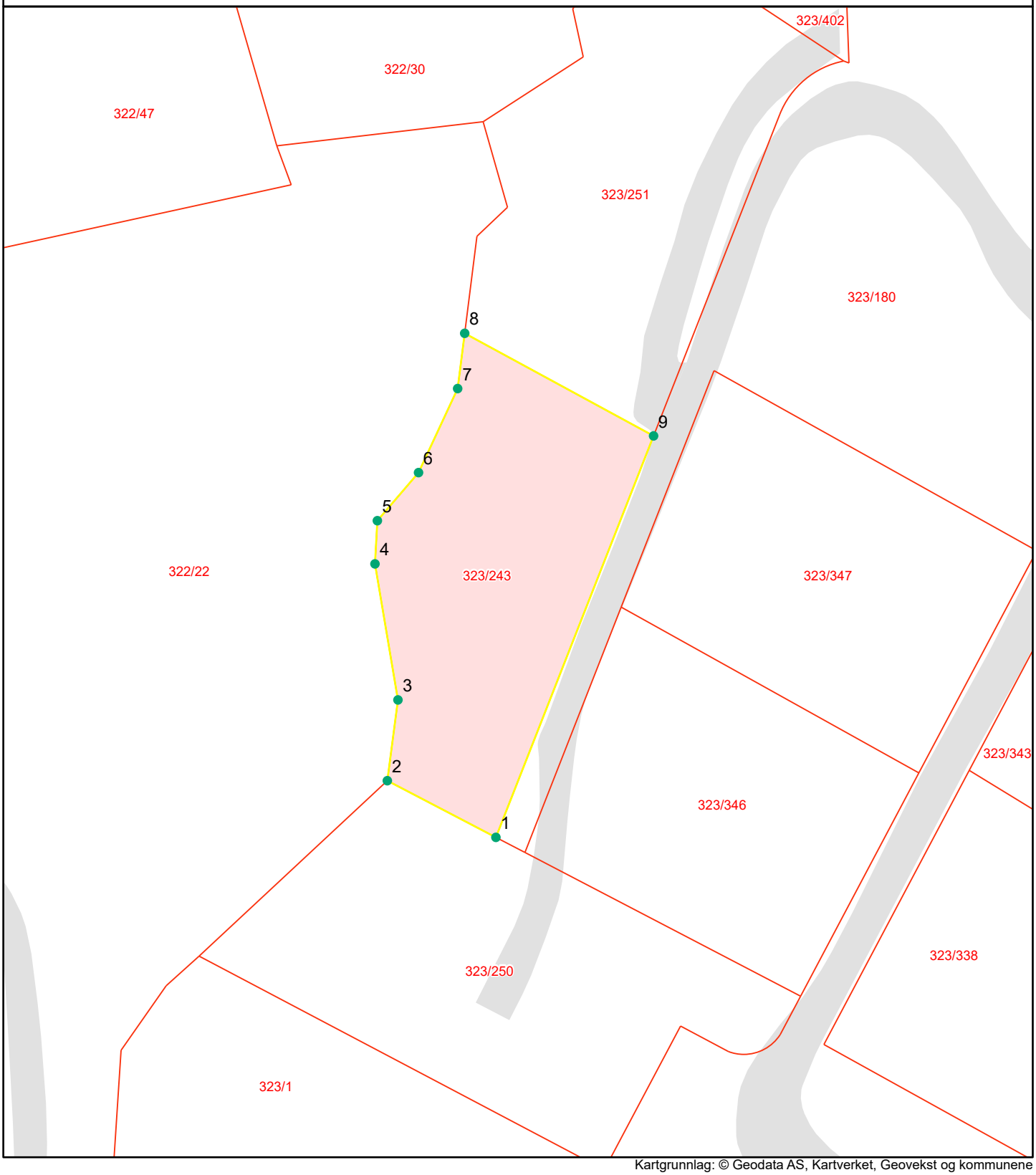
Adresse: **Juviknipa 23, 5918 Frekhaug**
Gnr/bnr: **4631/323/243/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 689 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



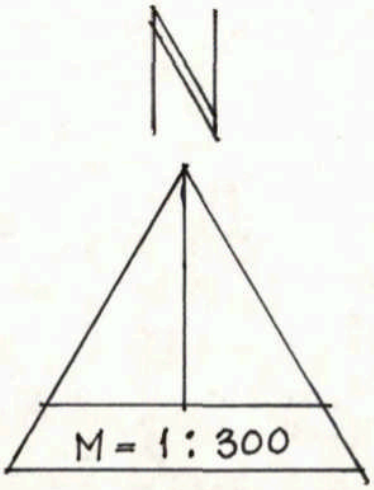
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

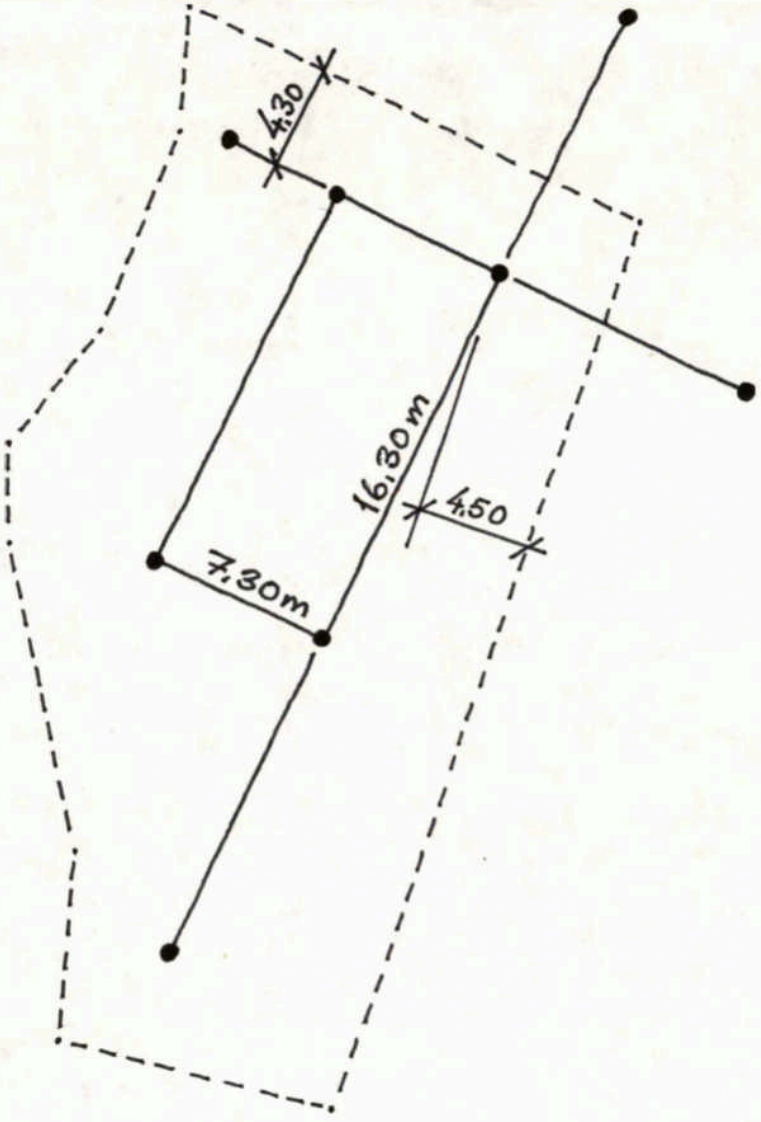
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 689 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6714003.52	292737.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.33	0
2	6714008.74	292727.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.53	0
3	6714016.18	292728.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	12.75	0
4	6714028.71	292726.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	4	0
5	6714032.69	292726.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	5.85	0
6	6714037.12	292730.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	8.57	0
7	6714044.86	292733.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	5.15	0
8	6714049.95	292734.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.89	0
9	6714040.5	292751.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	39.86	0

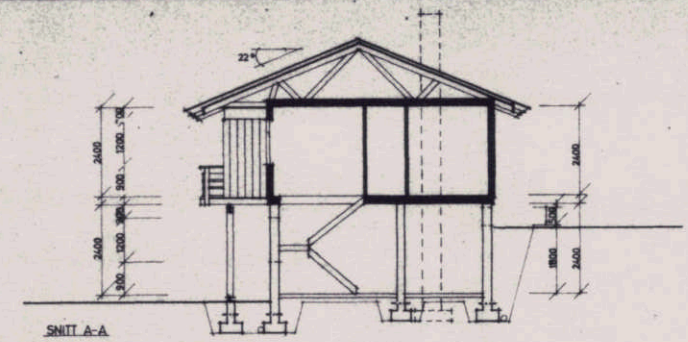
HELGE PEDERSEN,
TOMT 162,
JUVIKNIPA 23.
5110 FREKHAUG.



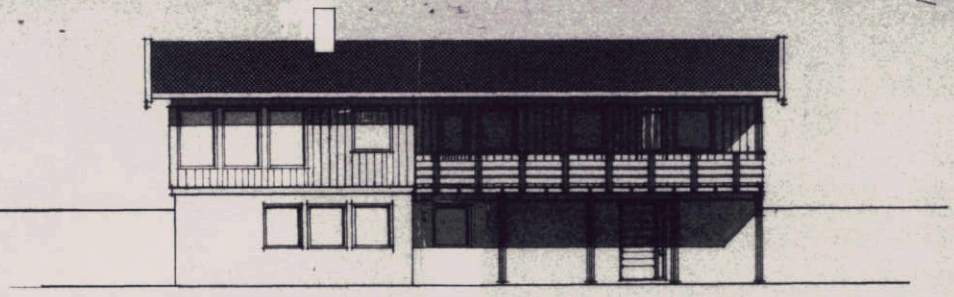


TOPP GRUNNMUR PÅ KOTE + 42,80
——— " ——— 3,11 m. OVER TOPP BOLT (PP 1123)

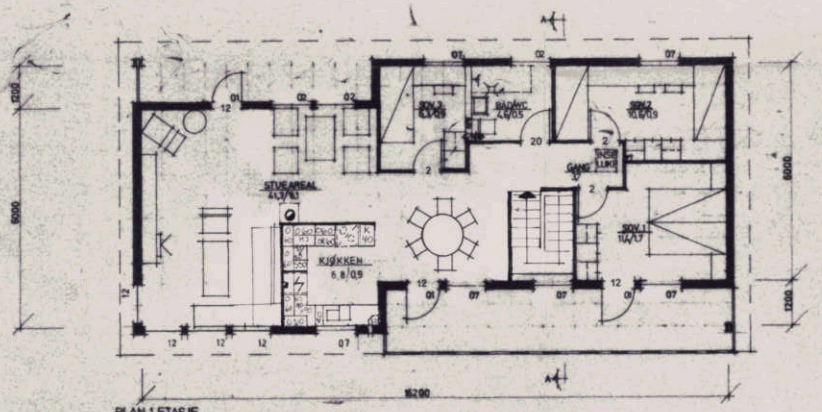
HUSPLASSERING. 16.6.81
OBStrømsnes



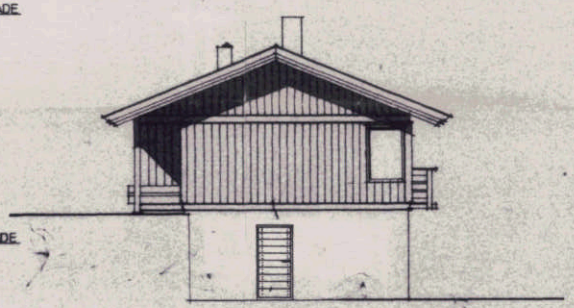
SNITT A-A



FASADE

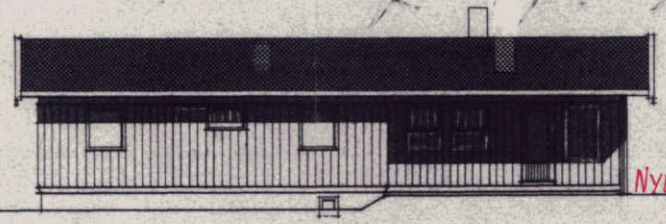


PLAN 1.ETASJE



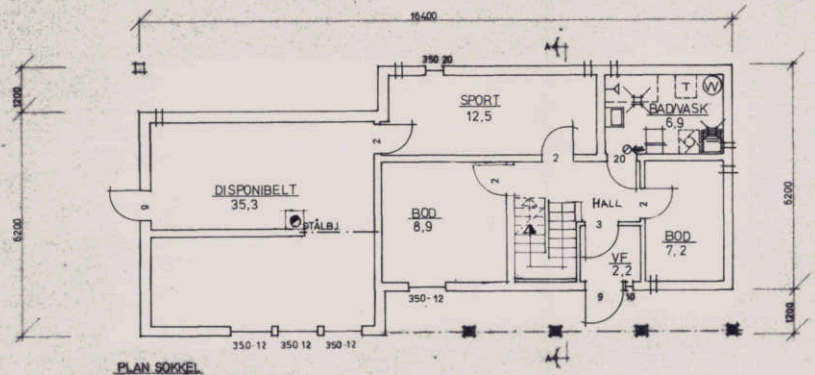
FASADE

MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 14 OKT. 1982
Arkiv nr. 23-243

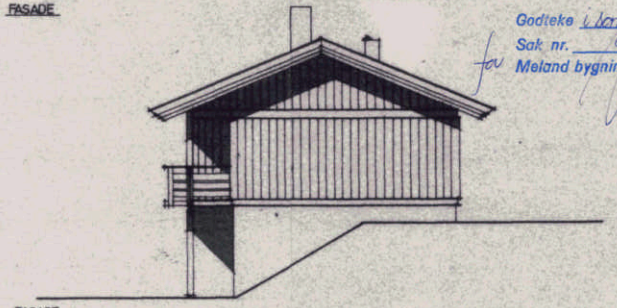


FASADE

NYE TEIKNINGAR.



PLAN SOKKEL



FASADE

Godteke i kommunalt møtebok 5/6-81.
for Sak nr. 91/81
Meland bygningsråd 18/10-82

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN	DATO
D		Kjøkken, Trapp, pipe	G.C.	23.08.82
C		SOKKELLEILIGHET, PIPE, TRAPP OG VEGGER	E.K.	13.8.82
B		KJØKKEN, VINDU.	J.A.F.	16-10-80
A		SOKKELLEILIGHET	J.A.F.	19-6-80

TRYBO-TRYSILHUS AS
HOVEDKONTOR: POSTBOKS 175, 2401 - TRYSIL, TLF: 064 70800 - 15

Grunnflate:	103,93
Bruttoflate:	205,61
Nettoareal:	96,67
Leareal:	96,67

Tegnet avd. kontor: TRYSIL
ARKIV NR.

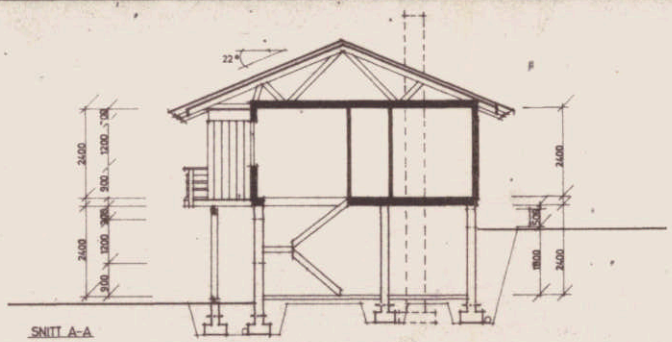
TYPE/PROSJEKT: H-650+
Vindusflate: 16,62%

SAKSNR: 15-172
BYGGEPLASSADR: TOMT 162
BYGG NR.
BYGGHERRE: TØGERSEN
KOMMUNE: MELAND
TEGNING: PLANER - SNITT - FASADER
MÅLESTOKK: 1:100
TEGN. NR.: 01
C
Tegnet: AB
Dato: 25-2-80
Kontr.

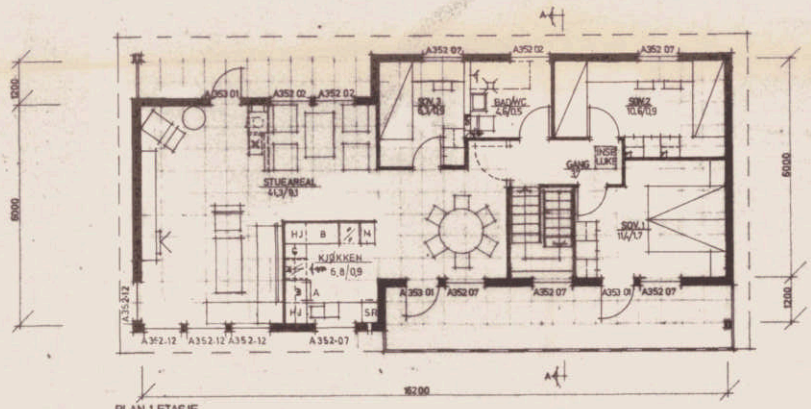
BESKRIVELSE 15-82

42B-94

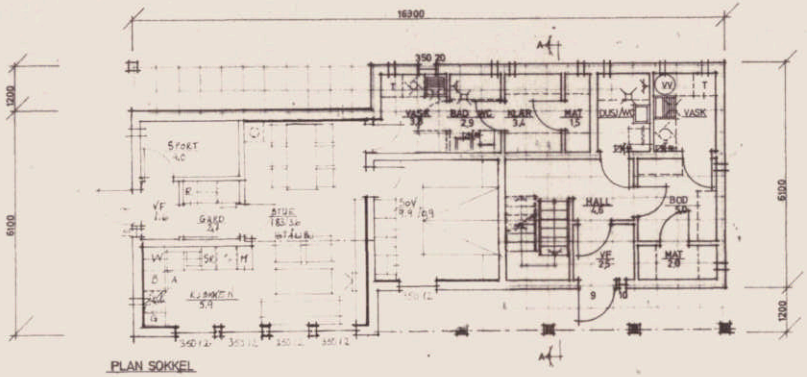
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



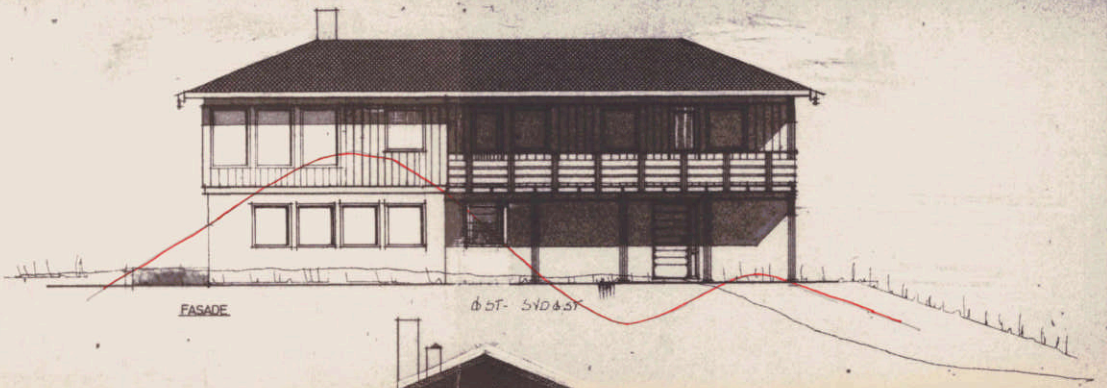
SNITT A-A



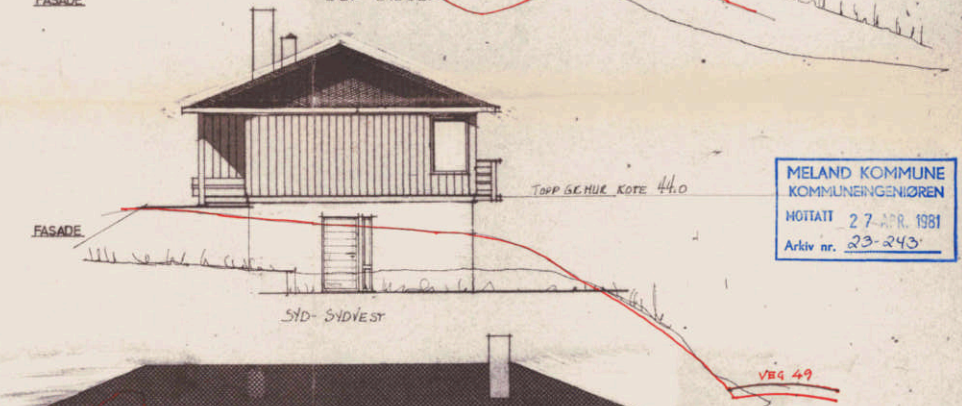
PLAN 1.ETASJE



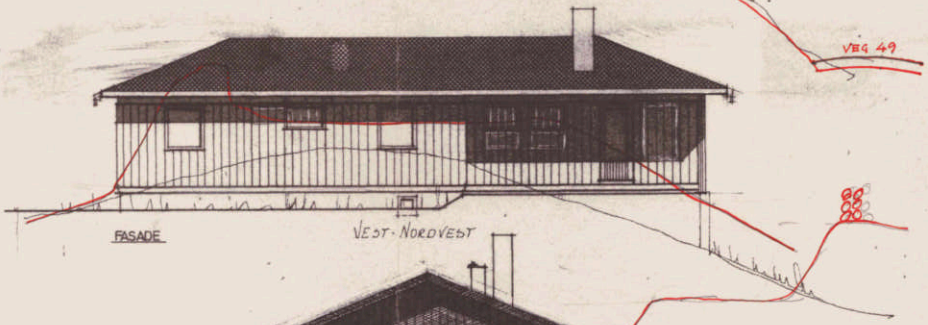
PLAN SOKKEL



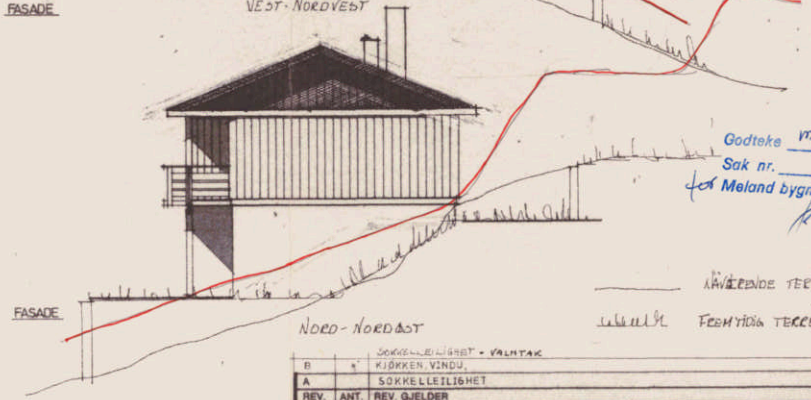
FASADE ØST- SØDØST



FASADE SYD- SYDVEST



FASADE VEST- NORDVEST



FASADE NORD- NORDØST

MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 27 APR. 1981
Arkiv nr. 23-243

Godteke m/merknad
Sak nr. 91/81
for Meland bygningsråd 5/6-81

HÅVERENDE TERRENG
FREMTIDIG TERRENG

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN	DATO
B		KJØKKEN, VINDU,	JAF	15.10.80
A		SOKKELLEILIGHET	JAF	11-4-80

SOKKELLEILIGHET + VALMTAK KOM. 12.11.80

TRYGG-TRYSILHUS AS
HOVEDKONTOR: POSTBOKS 175 2421 - TRYSIL TLF: 064 70800 - 15

Grunnflate:	99.6
Bruttoflate:	201.0
Nettoareal:	958/578
Leieareal:	958/434

Tegnet avd. kontor: TRYSIL
ARKIV NR.

TYPE/PROSJEKT: H-650+

SAKSNR: 621.15.110	BYGGEPLASSADR: TOMT 162.	BYGG NR:	MÅLESTOKK: 1:100
BYGGHERRE: HELGE PEDERSEN		KOMMUNE: MELAND	TEGN. NR: 01
TEGNING: PLANER – SNITT – FASADER			Tegner: AB Dato: 25-2-80 Kontr:

HUSBANKENS REG.NR.

4.2.94

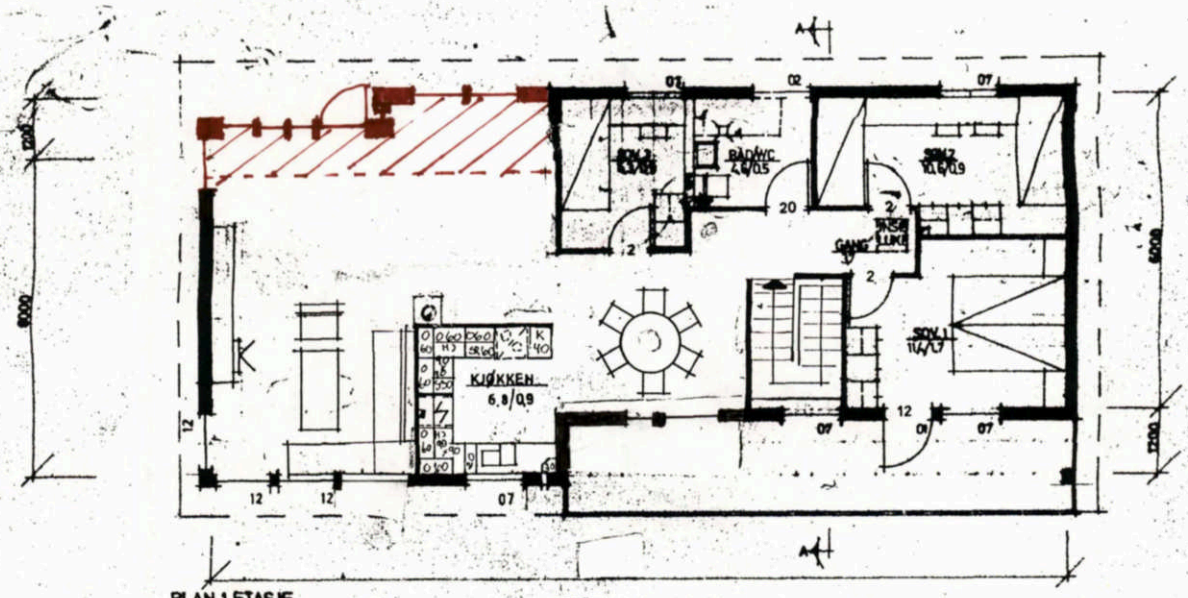
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

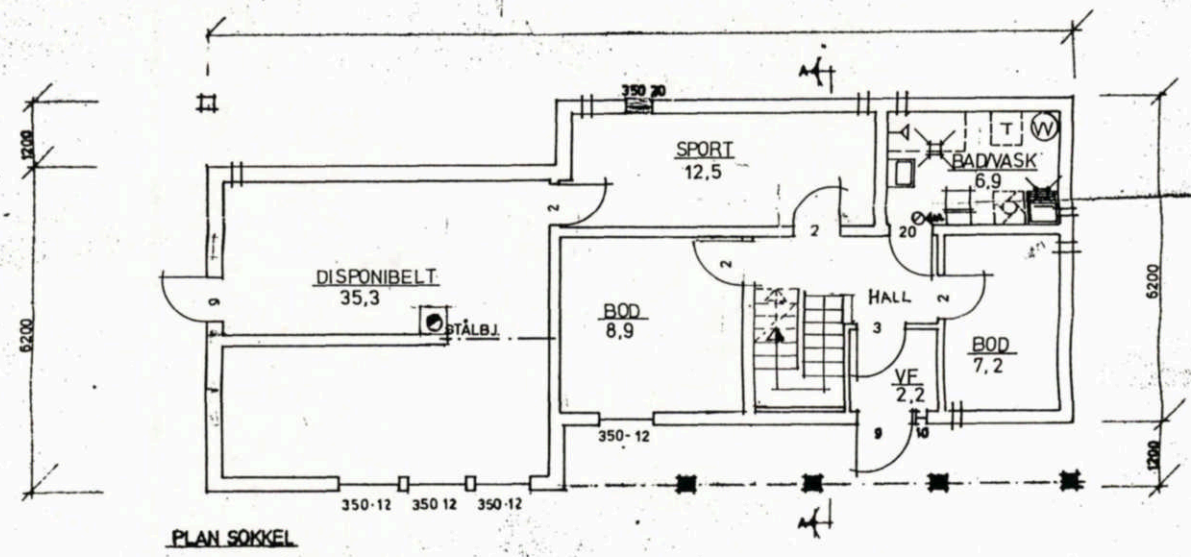
Meland Kommune
Teknisk kontor
21 JAN. 1994
J.nr. 94000768 Saksh. JB
Arkivnr. 23-243

Rødt areal = tilbygg.

Godteke 11/12-94
Fritatt Bygn. rådhandsaming
TEKNISK SJEF

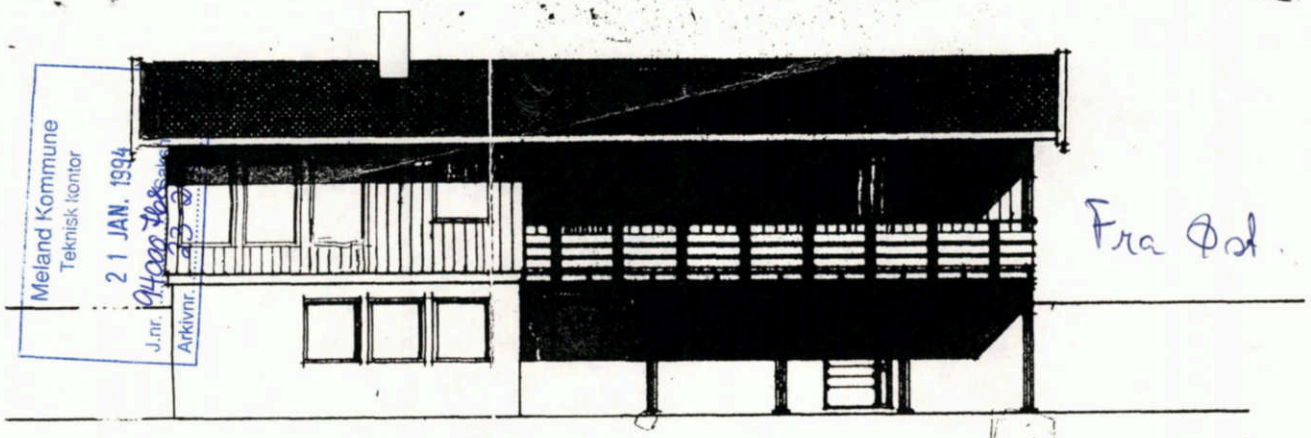


PLAN 1.ETASJE



PLAN SOKKEL

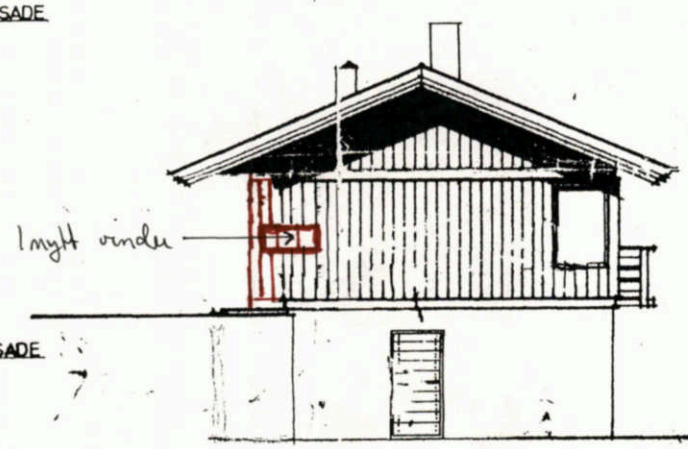
Meland Kommune
Teknisk kontor
21 JAN. 1994
J.nr. 94000168
Arkivnr. 43



Fra Øst.

FASADE

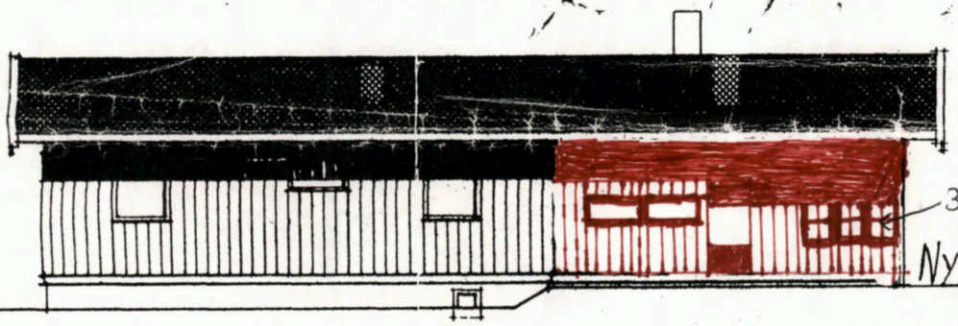
RØDT = endret fasade.



Fra Syd

MOTTATT
Arkiv nr. 23-43

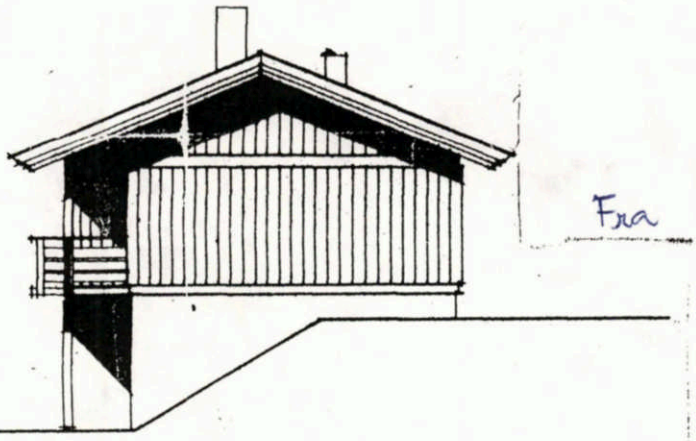
FASADE



Fra Vest

NYE TEIKNINGAR!

FASADE



Fra Nord

FASADE

REV.	ANT.	REV GJELDER	DATO
C		SOKKELLEILIGHET, PIPE, TRAPP OG VEGGER	E.K. 13.8.82
B		KJØKKEN, VINDU.	
A		SOKKELLEILIGHET	

TRYGG-TRYSILIUS AS

HOVEDKONTOR
POSTBOKS 175
2421 - TRYSIL
TLF: 064 70900 - 15

Grunnflate:	103,93
Bruttoflate:	205,61
Nettoareal:	96,67
Leieareal:	96,67

Tegnet avd. kontor: TRYSIL

TYPE/PROSJEKT: H-650+

Vindusflate: 16, 62%

SAKSNR	BYGGEPLASSADR:	BYGG NR:	MÅLESTOKK:	
15-172	TOMT		1:100	Dato: 25-2-80

BYGGHERRE: TØGERSEN

TEGNING: PLANER - SNITT - FASADER

TEGN. NR: 01

C

BESKRIVELSE 15-82

42 B-844

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:
Juviknipa 23, 5918 Frekhaug
Gnr. 323, Bnr. 243, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260163

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

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

E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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