PRIVATMEGLEREN
SYD

LEITET 41

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Leitet 41

Nabolaget Soltveit/Hilland - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Alversund skule (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km	
Nordhordland Kristne grunnskole (1... 105 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km	
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 391 elever, 1 klasse	9 min 5.3 km	
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 167 elever, 12 klasser	16 min 10.6 km	
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	9 min 5.3 km	
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	11 min 6.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Hilland Linje 300, 320, 326	5 min 0.5 km	
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	35 min 29.6 km	
Bergen Flesland	52 min	

BARNEHAGER

Alversund barnehage (1-5 år) 59 barn	20 min 1.7 km	
Lykkeliten barnehage (0-5 år) 17 barn	20 min 1.8 km	
Trollskogen barnehage Ikenberget (... 93 barn	6 min 3.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Ikenberget	5 min
Spar Isdalstø	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	12 min
Apotek 1 Knarvik	11 min
Knarvik Vinmonopol	11 min

SPORT

Hillandfeltet ballbinge	8 min
Alversund skule	17 min
Studio Nor Knarvik	12 min
Fitnesspoint Knarvik	12 min

«Er stille og rolig, ikkje langt fra sjø, flott utsikt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

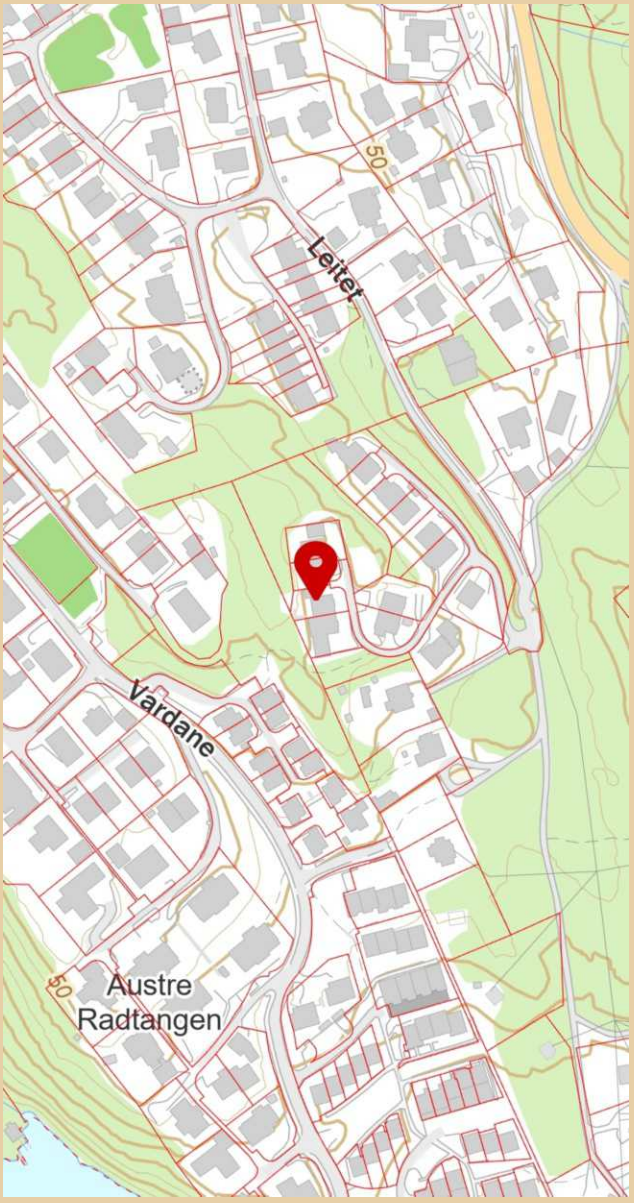
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 134/442

Målestokk: 1:200

Dato: 27.01.2026

UTM sone 32 EUREF89

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
134	442	0	0

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

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

Hilland Sør – 1263-06022003

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

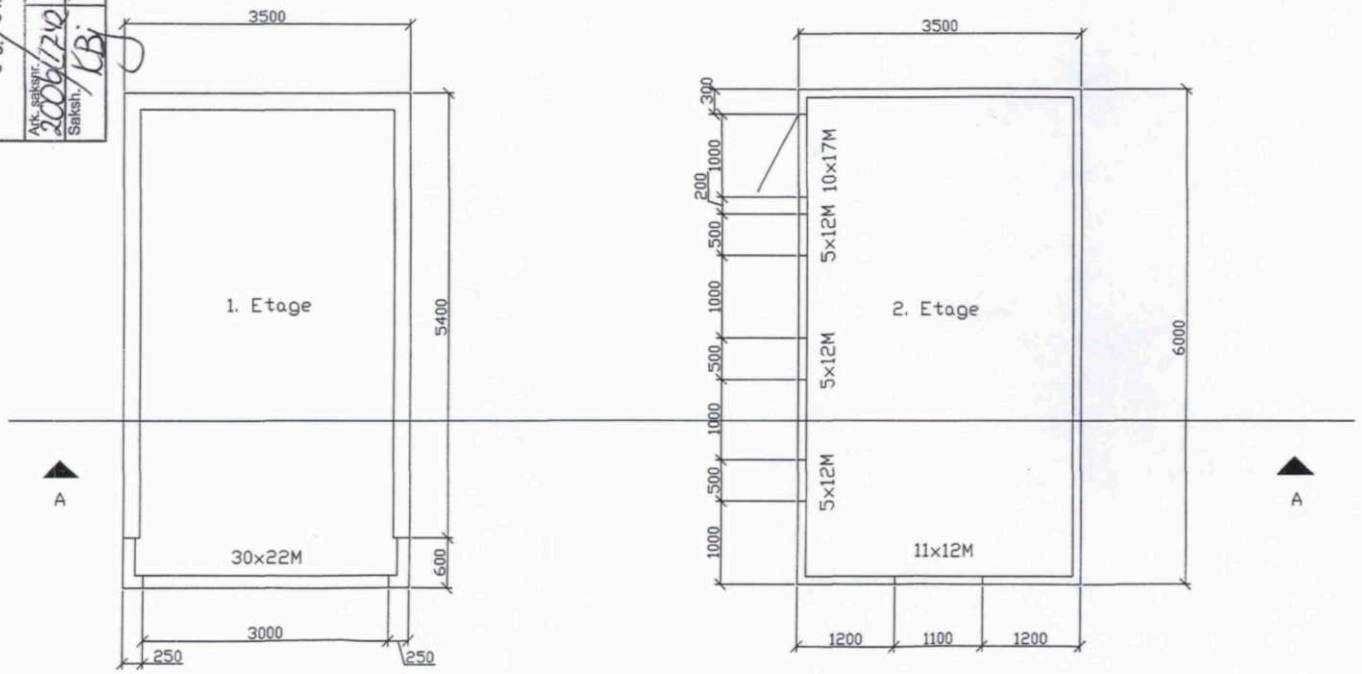
Eigedommen er omfatta av omsynssone: : ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn ☐ Omsyn Friluftsliv ☐ Omsyn Landbruk ☐ Omsyn Kulturmiljø

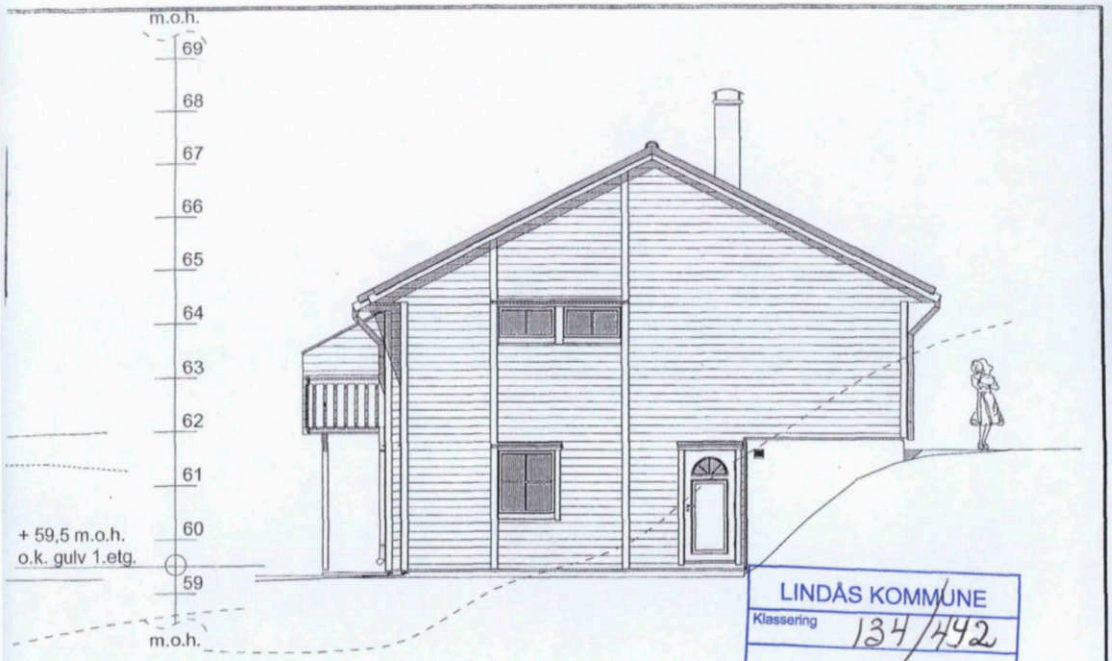
Finst det igangsett planlegging/planforslag som vedkjem eigedommen: ☐ JA ☒ NEI

EV.:

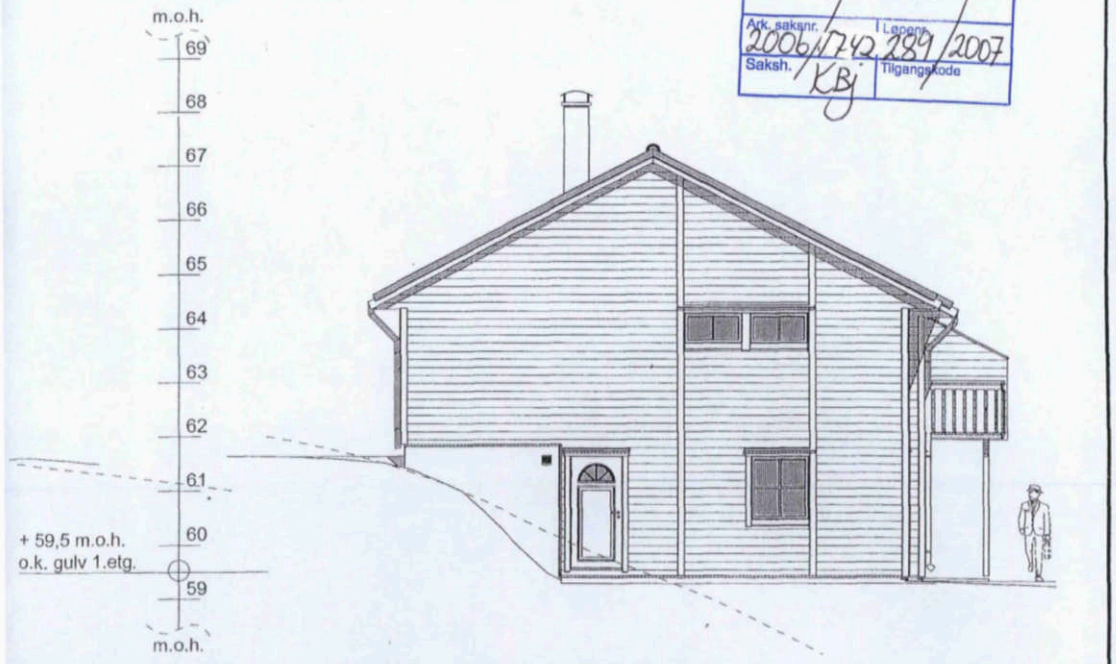
ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER
Vi gjer merksam på at våre register, kart og arkiv kan avvike frå den faktiske situasjonen, og at det kan finnast forhold som kommunen ikkje kjenner til. Brukarar må vurdere informasjonen kritisk og i rett samanheng. Papirutskrifter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

LINDÅS KOMMUNE
Klassering 134/442
05. 01. 2007
Ark. saksnr. 2006/2429
Løpenr. 2007
Saksh. KBj
Tilgangskode





LINDÅS KOMMUNE
Klassering 134/492
05/01. 2007
Ark. saksnr. 2006/742
Løpenr. 289/2007
Saksh. KBj
Tilgangskode

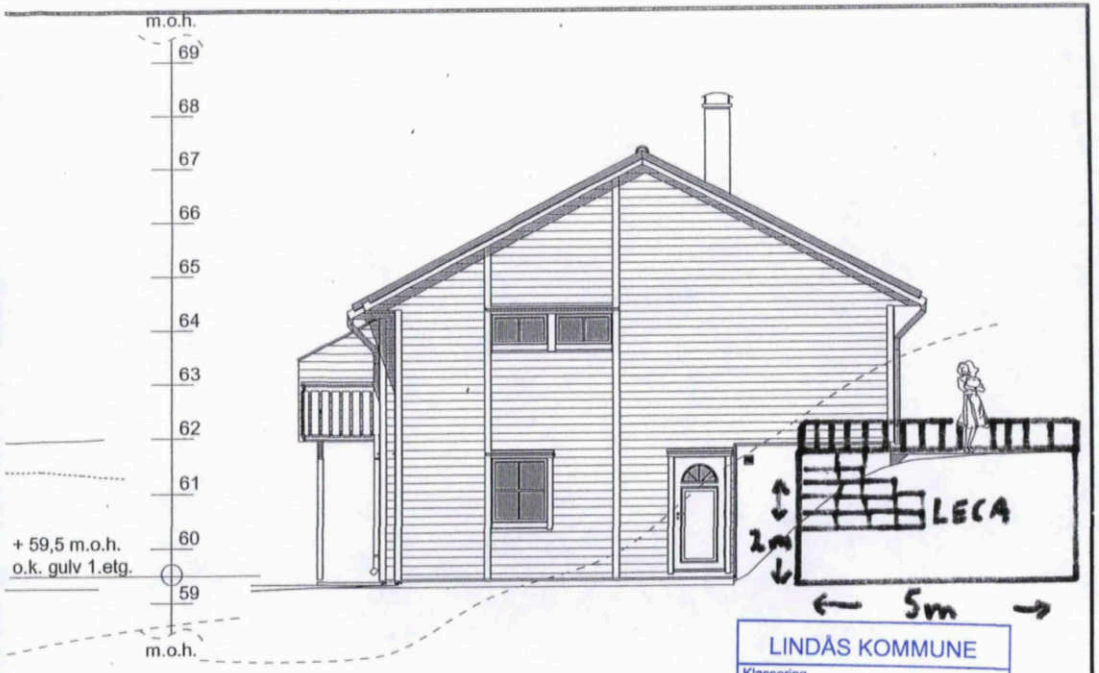


B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar. m²	TEGN. NR.	01
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL. m²	DATO	09.09.04

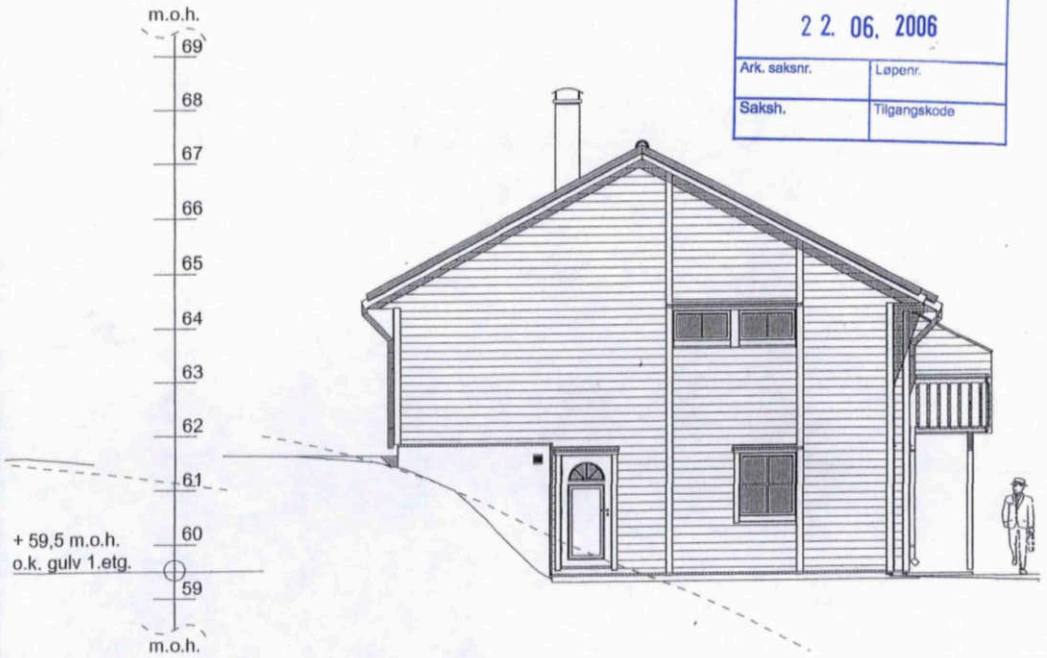
BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen
Den som bygger etter denne teaningen forplikter seg til

PROSJEKT: **Hiland Sør**
TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 10-9 Tomt B 1-1**
BYGGEPLASS:

6/7 E.



LINDÅS KOMMUNE
Klassering
22. 06. 2006
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Tilgangskode



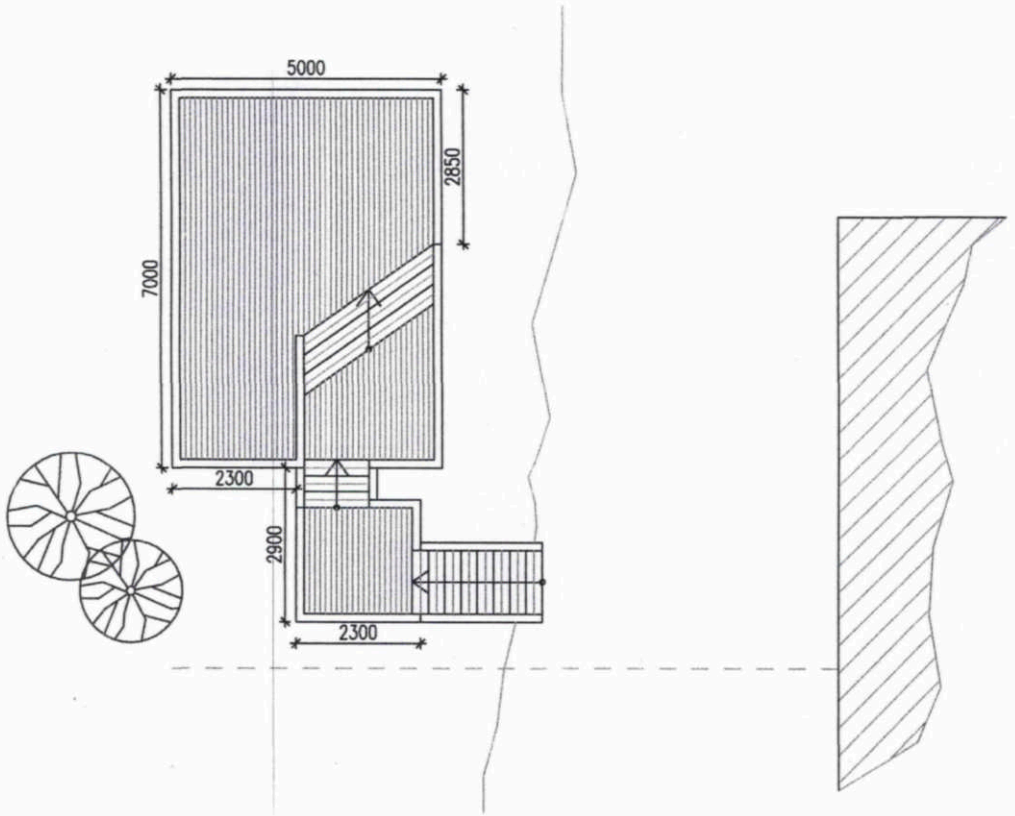
B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	01
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. Bl-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. Bl-LEIL. m²	DATO	09.09.04

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen
Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til

PROSJEKT: Hiland Sør
TILTAKSHAVER: Kunde A & Hus 10-9 Tomt B 1-1
BYGGEPLASS:

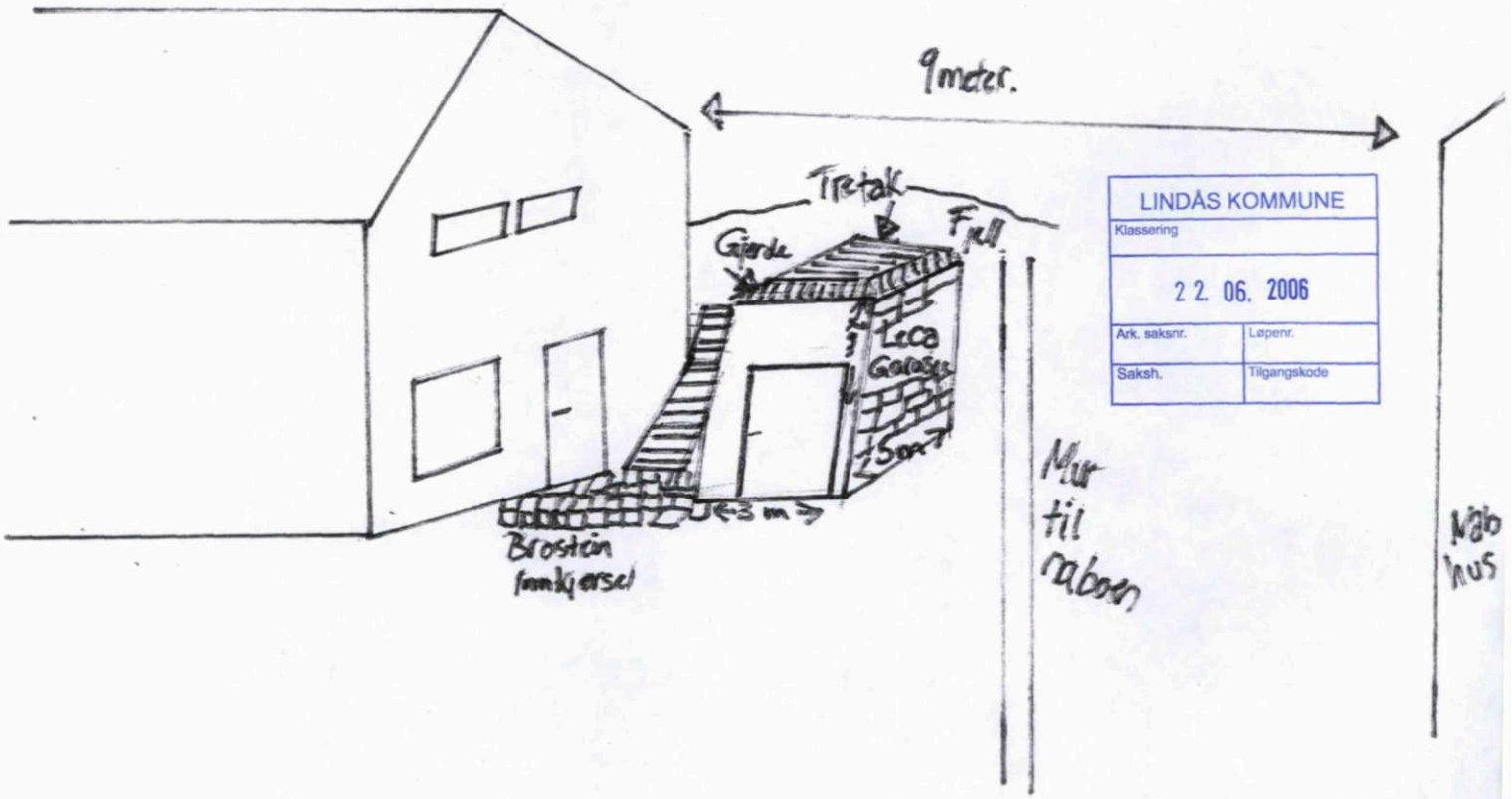
4/7 E.

LINDÅS KOMMUNE
Klassering
22. 06. 2006
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Tilgangskode



Plan
M. 1:100

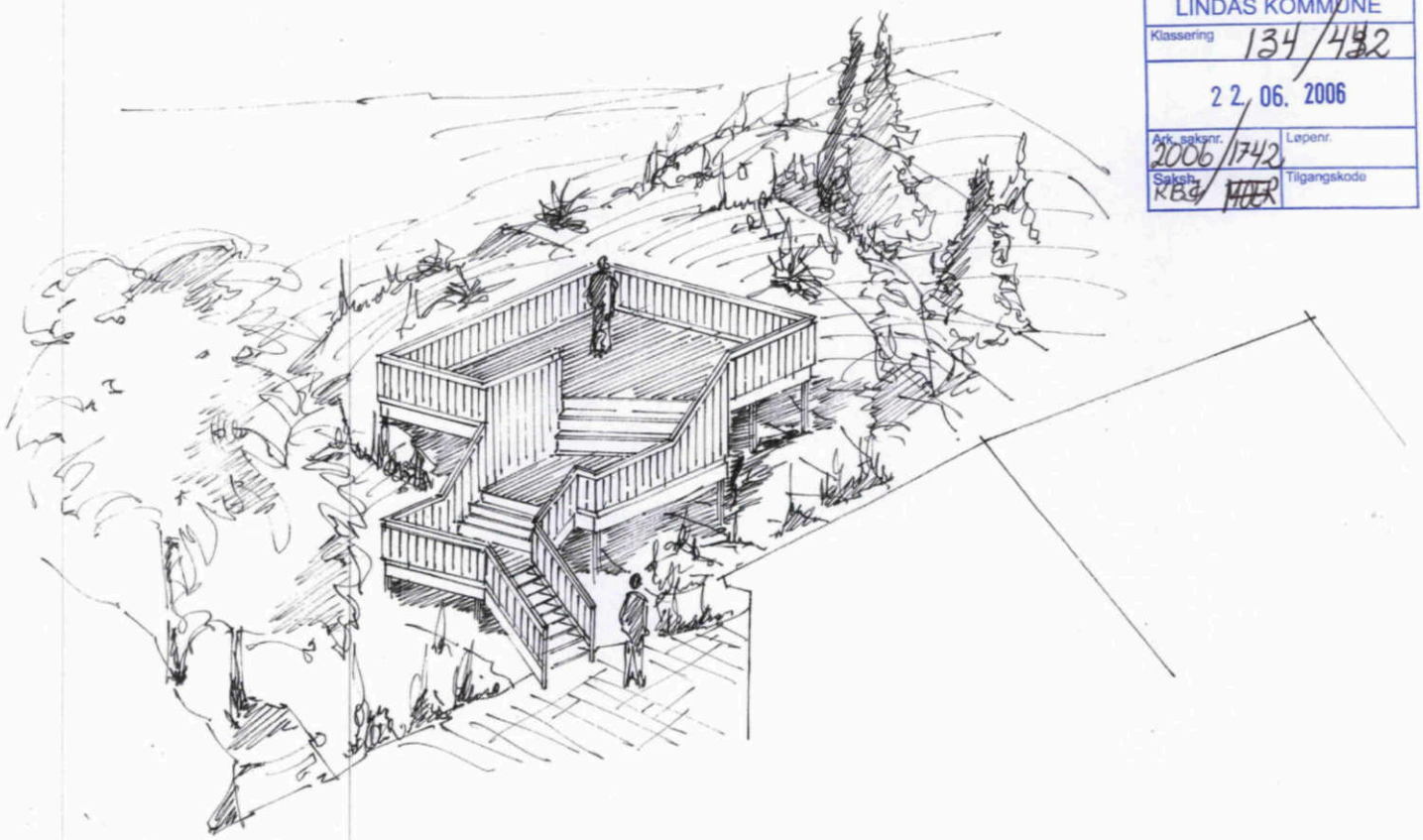
5/7 E.



LINDÅS KOMMUNE
Klassering
22. 06. 2006
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Tilgangskode

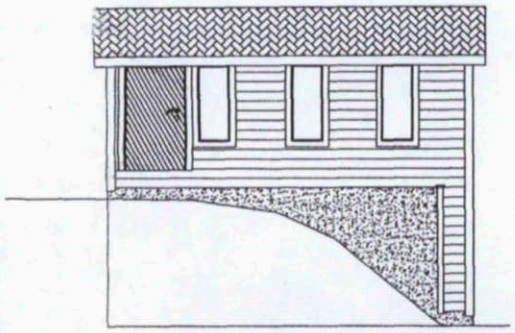
3/7 E.

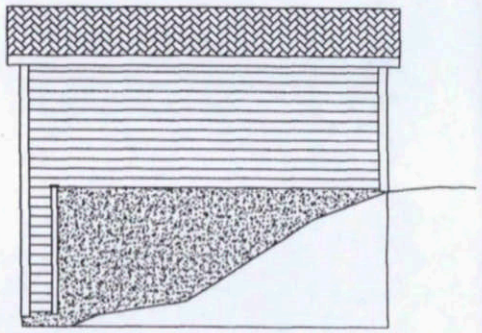
LINDÅS KOMMUNE
Klassering 134/432
22. 06. 2006
Ark. saksnr. 2006/1742 Løpenr.
Saksh. KBG Tilgangskode

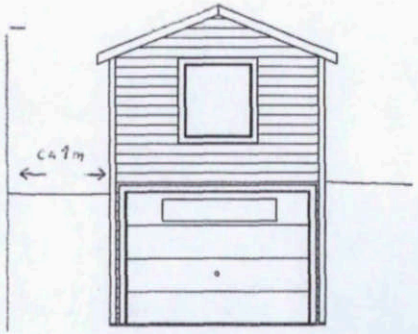


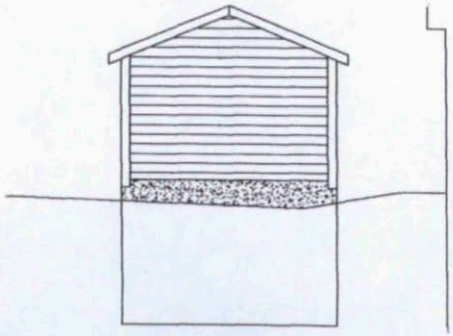
Perspektivskisse

LINDÅS KOMMUNE
Klassering 134/442
05. 01. 2007
Ark. sakspr. 2006/1742
Løpenr. 289/2007
Saksh. KBj
Tilgangskode

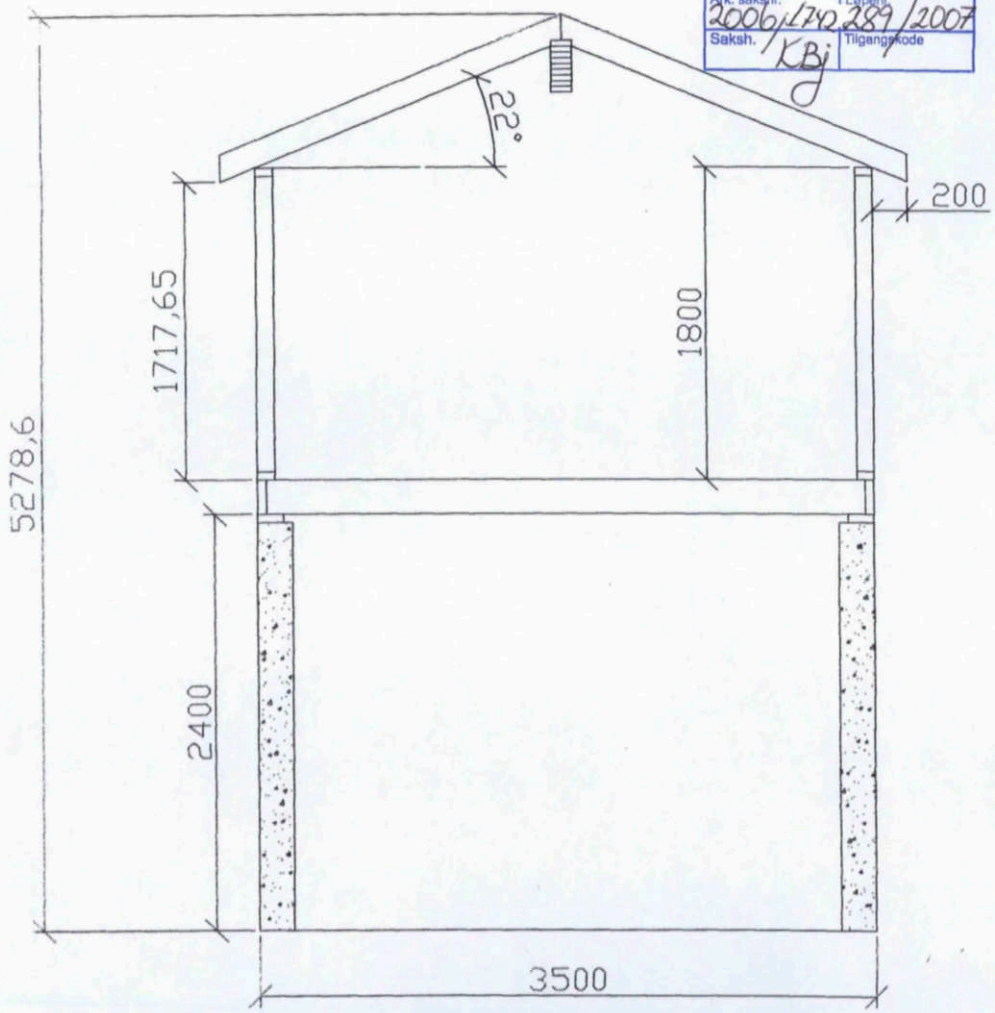








LINDÅS KOMMUNE
Klassering 134/442
05./01. 2007
Ark. saksnr. 2006/1710 Løpenr. 289/2007
Saksh. KBj Tilgangskode



Snitt A-A

LINDÅS KOMMUNE
Byggesak

Cato Handeland
Leitet 41
5911 Alversund

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar – tlf.	Arkivkode	Dato
	2006/1742 - 978/2007	Knut Bjørnevoll - 56 37 56 24	134/442	16.01.2007

Delegert sak

Melding om tiltak - terrasse og garasje - Cato Handeland gbnr 134/442

Meldinga Dykkar om tiltak etter Plan og bygningslova (pbl) § 86a, om oppføring av garasje og terrasse vart motteke i to omgangar den 22.06.2006 og 05.01.2007.

Avdelingssjefen har ingen merknader til tiltaket,
dersom det ikkje kjem merknader frå naboar.
Garasjen kan plasserast 1 meter frå nabogrensa, eller 0,5 meter dersom naboen gjev skriftleg erklæring om det.

Kjem det merknader, må saka handsamast som søknad om løyve til tiltak etter pbl § 93.

Avdelingssjefen ynskjer å gjera Dykk merksam på at De som tiltakshavar er ansvarleg for at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter, jf. Pbl. § 77.1.

Avdelingssjefen gjer vidare merksam på at dersom tiltaket ikkje vert sett i gang innan 3 år etter at meldinga vart motteke av kommunen, eller at tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 96.

Gebyr for sakshandsaming vert kr 3500,- .

Som tiltakshavar må De melda frå til areal- og miljøavdelinga når arbeidet vert starta opp og når det vert avslutta.

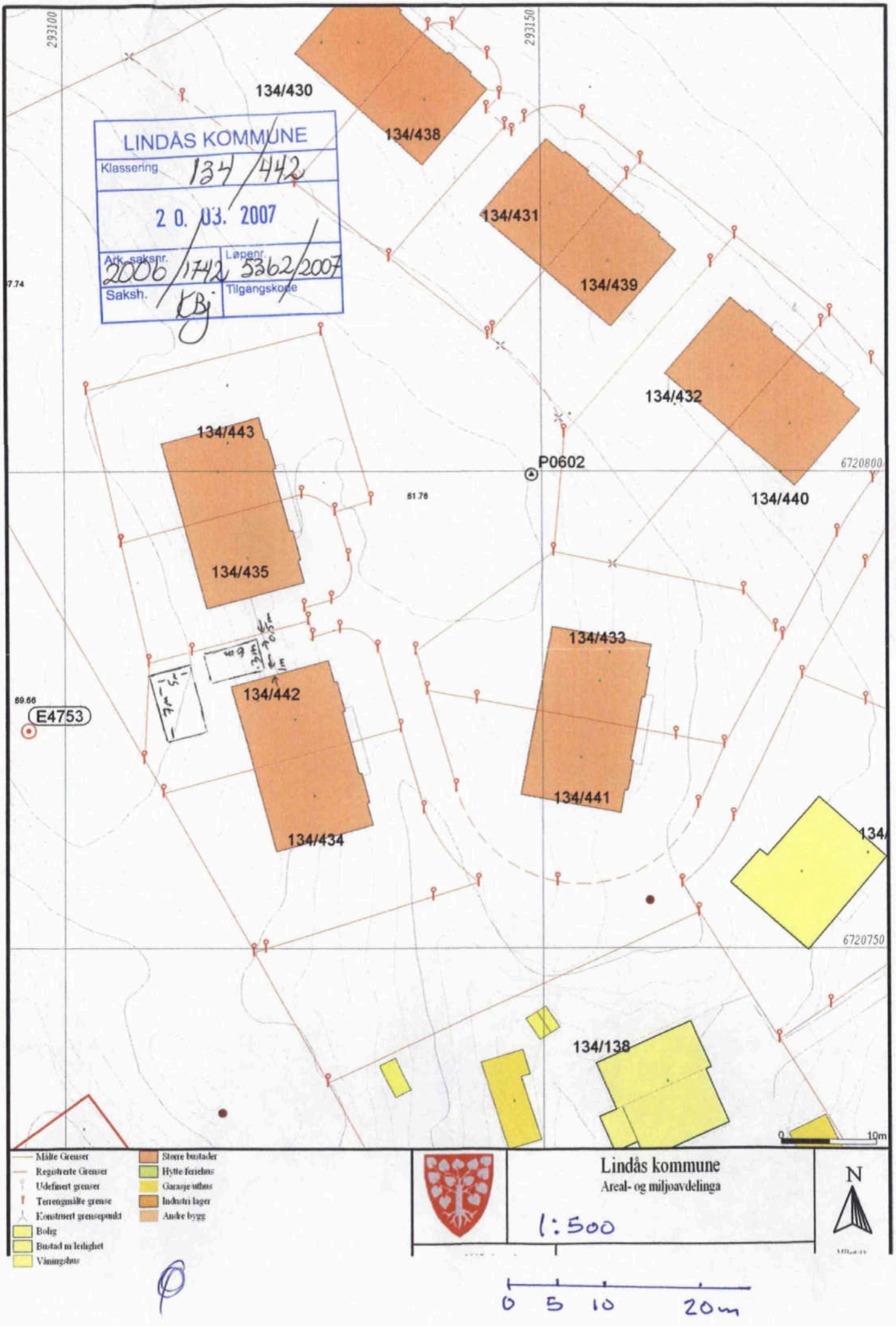
Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.
Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

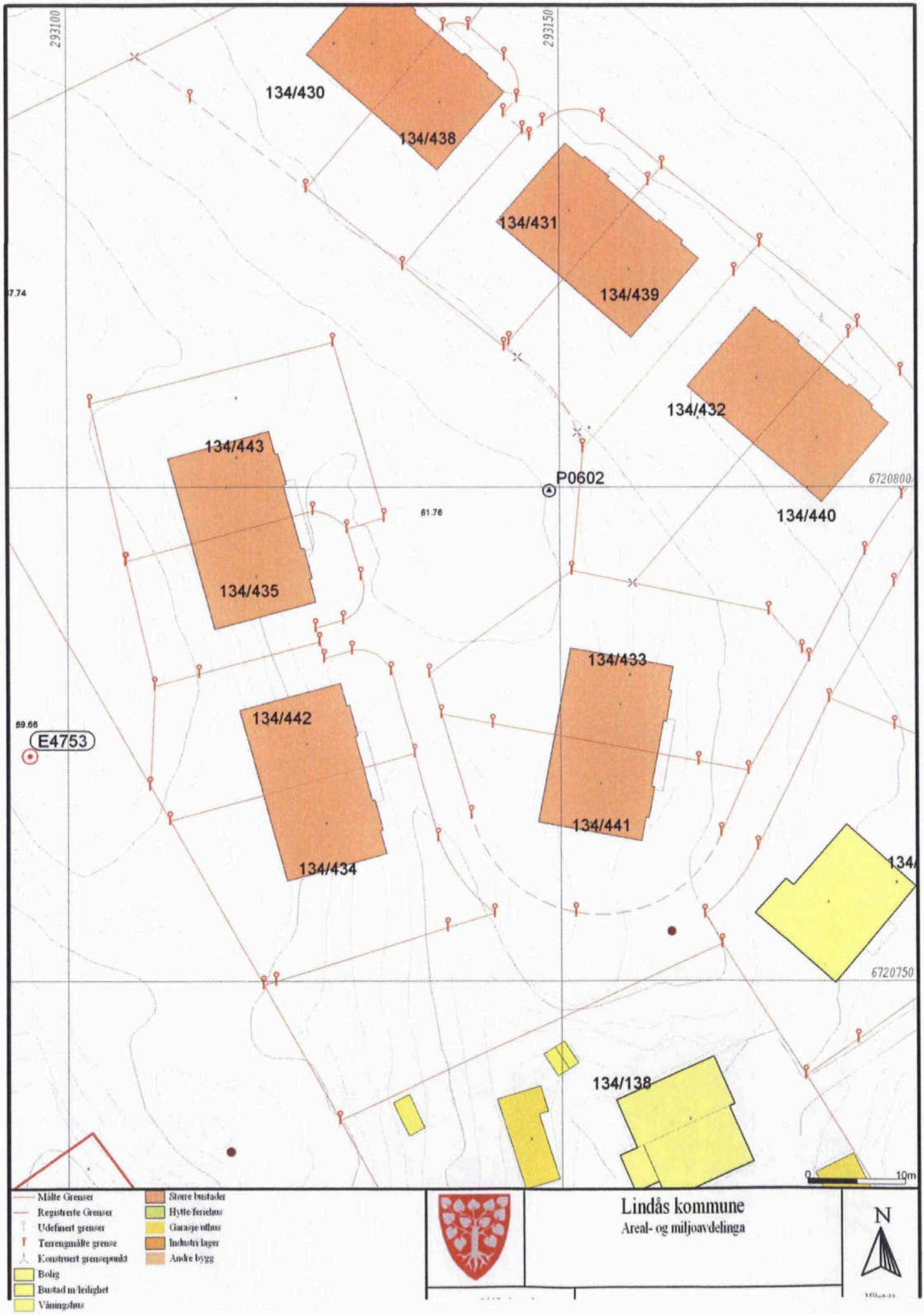
Med helsing

Knut Bjørnevoll

Postadresse: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
Besøksadresse:
Telefon: 56 37 50 00
Telefaks: 56 37 50 01
Bankkonto: 7413 05 01005
Organisasjonsnr: 935 084 733
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no

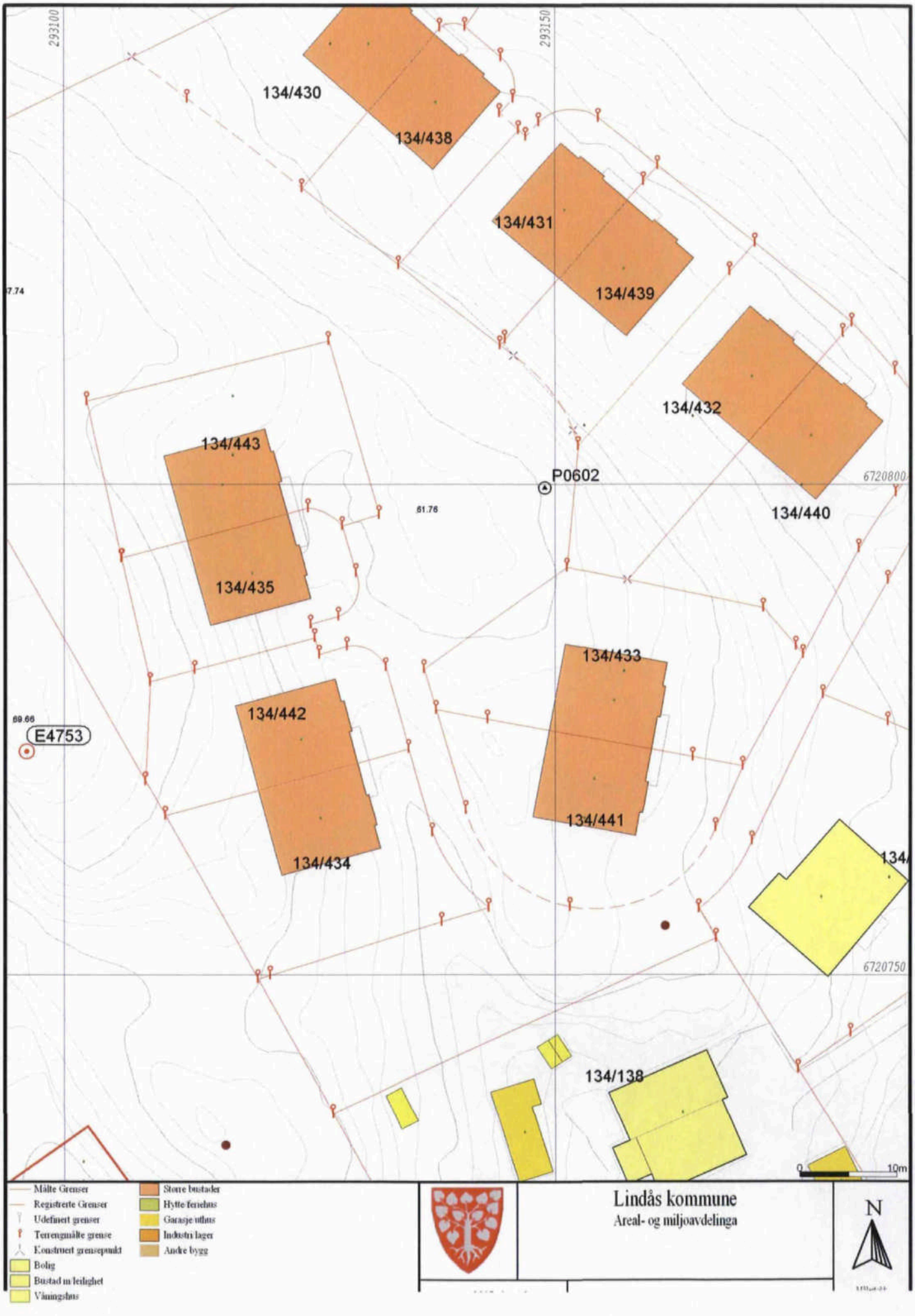
Knut Bjørnevoll
Saksbehandler/Avd.ingeniør


LINDÅS KOMMUNE
Klassering 134/442
20. 03. 2007
Ark. saksnr. 2006/1742
Løpenr. 5362/2007
Saksh. KBj
Tilgangskode
134/430
134/438
134/431
134/439
134/432
134/440
134/443
134/435
134/442
134/434
134/433
134/441
134/138
P0602
E4753
293100
293150
6720800
6720750
Målte Grenser
Registrerte Grenser
Udefinert grenser
Terrengmålte grense
Konstruert grensepunkt
Bolig
Bustad m leilighet
Våningshus
Større bustader
Hytte fritidshus
Garasje uthus
Industri lager
Andre bygg
Lindås kommune
Areal- og miljøavdelinga
1:500
N
0 5 10 20m


293100
293150
134/430
134/438
134/431
134/439
134/432
134/440
134/443
134/435
P0602
6720800
61.76
134/433
134/442
134/441
134/434
E4753
89.66
134/138
6720750
0
10m
Målte Grenser
Registrerte Grenser
Udefinert grenser
Terrengmålte grense
Konstruert grensepunkt
Bolig
Bustad m/leilighet
Våningshus
Større bustader
Hytte/feriehus
Garasje/uthus
Industri/lager
Andre bygg
Lindås kommune
Areal- og miljøavdelinga
N

23/4-07
5001

82/56


293100
293150
134/430
134/438
134/431
134/439
134/432
134/440
134/443
134/435
P0602
6720800
134/433
134/441
134/442
134/434
E4753
134/138
6720750
0
10m
Målte Grenser
Registrerte Grenser
Udefinert grenser
Terrengmålte grense
Konstruert grensepunkt
Bolig
Bustad m leilighet
Våningshus
Større bustader
Hytte/feriehus
Garasje/uthus
Industri lager
Andre bygg
Lindås kommune
Areal- og miljoavdelinga
N

LINDÅS KOMMUNE

Byggesak
Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 6501.06.91790

Arne Haugen VVA prosjektering

Fabrikkgaten 7B
5059 BERGEN

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
	Trygve Solberg
Vår ref.	**Telefon**
2006/3910 - 0 - 27099/2010	56375000
Arkivkode:	**Dato:**
134/400	25.11.2010

Ferdigattest - gbnr 134/442, Hilland - del av tomannsbustad

FERDIGATTEST
etter plan og bygningslova § 99 nr.1

Det vert vist til søknad om ferdigattest, mottatt her .

I samsvar med plan- og bygningslova § 99 vert det her gjeve ferdigattest for tiltaket .

Spesifikasjon.

Byggestad:	Hilland, gnr. 134, bnr. 442.
Type tiltak:	Del av tomannsbustad.
Vedtak:	Delegert sak datert 28.10.2004 (rammeløyve).
Ansvarleg søkjar:	Siv. Ing. Arne Haugen, 5059 Bergen
Tiltakshavar:	Storneset AS, 5915 Hjelmås

Merknader
1. Ferdigattest er gjeve på grunnlag av mottekne kontrollerklæringar.
2. Særlege vilkår i byggeløyve må vere tatt vare på.

Med helsing

Einar Urheim
Fagleiar byggesak

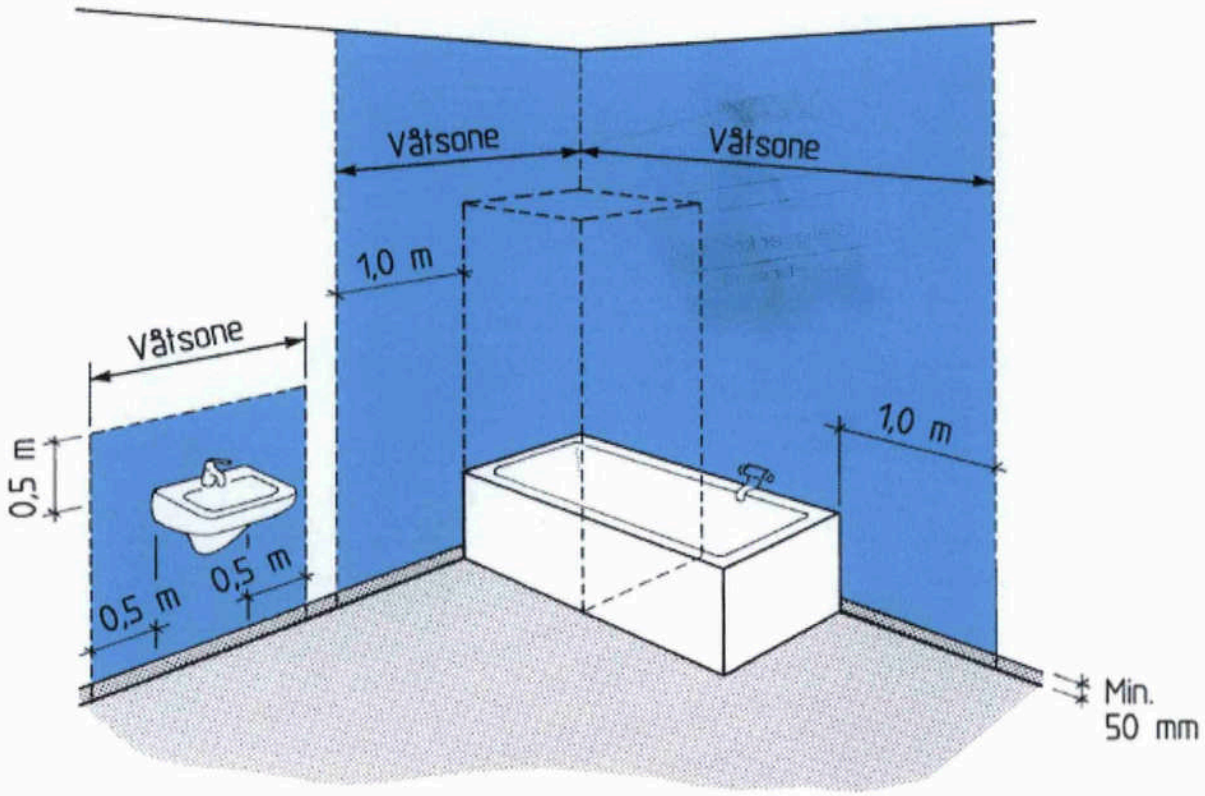
Trygve Solberg
sakshandsamar

Kopi;
- NGIR, 5956 Hundvin
- Matrikkelansvarleg og geodataavd., her
- VVA, teknisk drift, her
- Tiltakshavar; Storneset AS, 5915 Hjelmås
- Eigar; Cato og Monica K. Handeland, Leitet 41, 5911 Alversund

Til pkt: 7

BYGG OG EIENDOM AS

Tegning av definisjon på våtsoner ihht byggedetaljer ark 543.505:



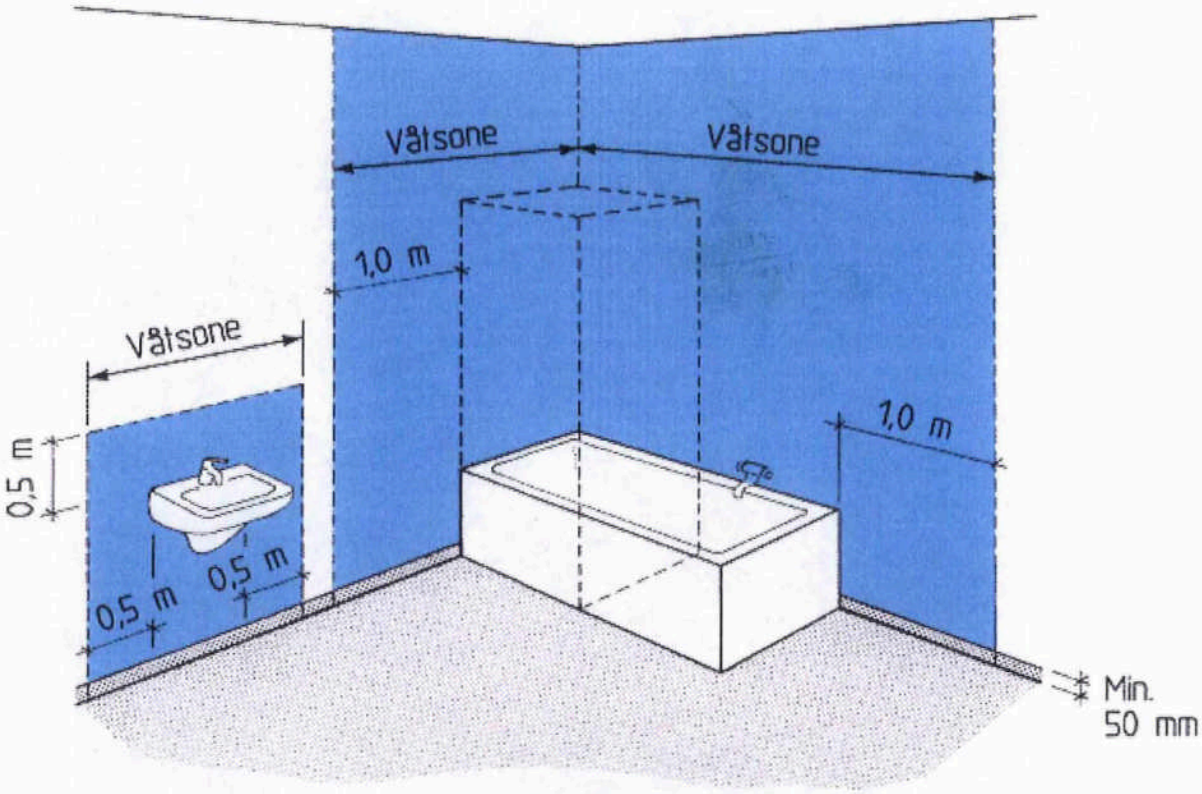
Golv = våtsone

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode
04/2305
KBj

Til pkt: 7

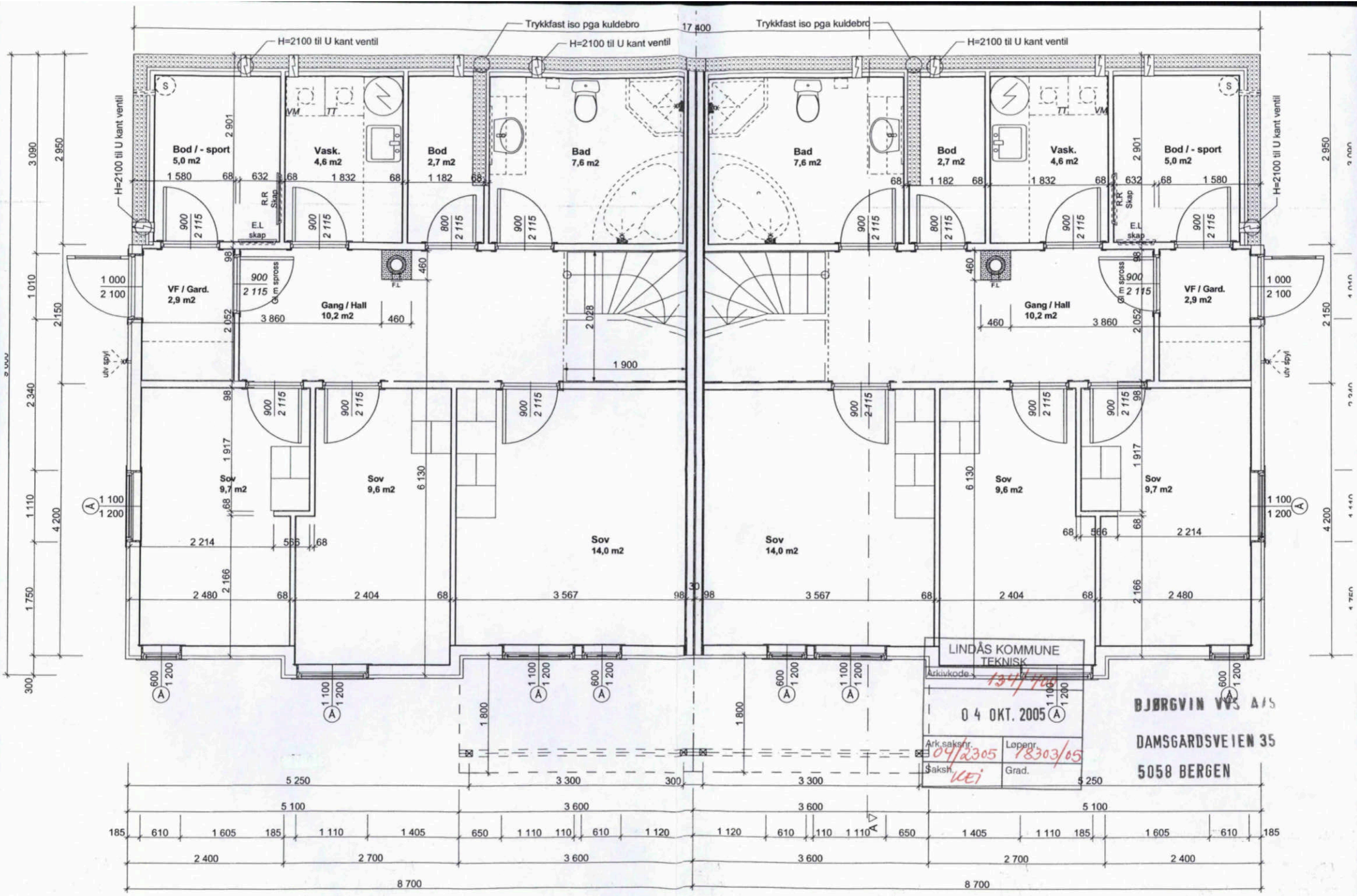
BYGG OG EIENDOM AS

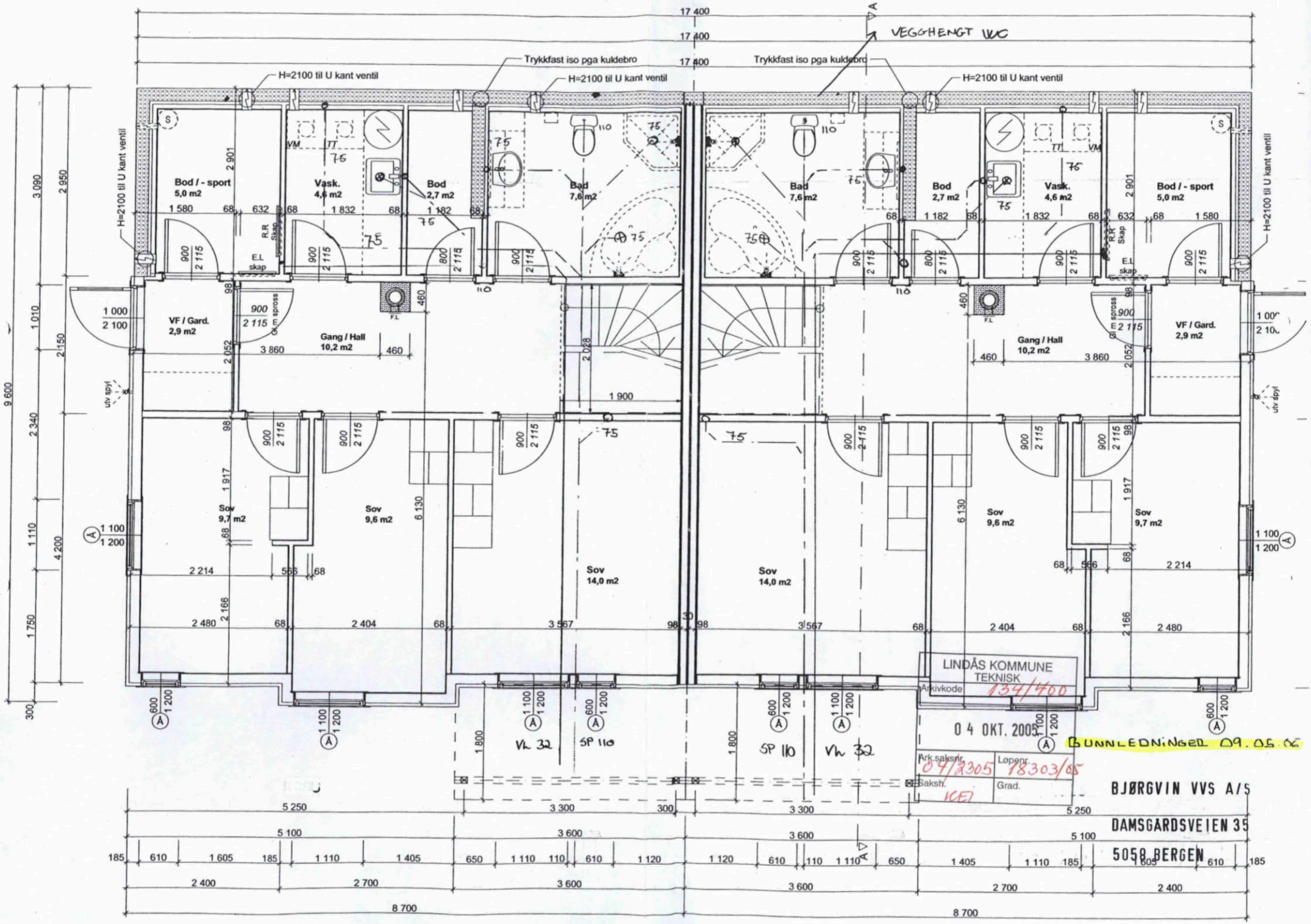
Tegning av definisjon på våtsoner ihht byggedetaljer ark 543.505:

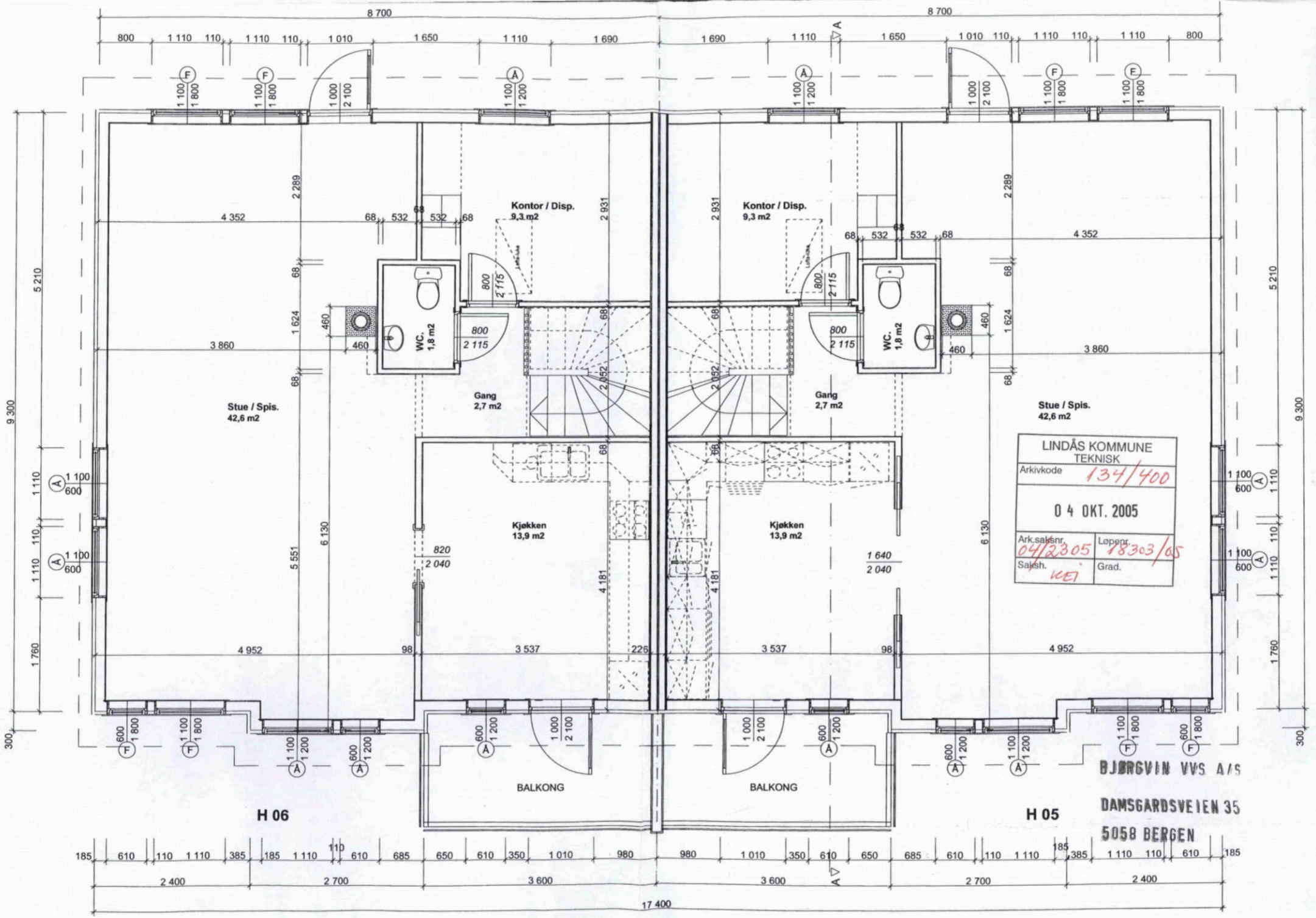


Golv = våtsone

04/2305
KBj

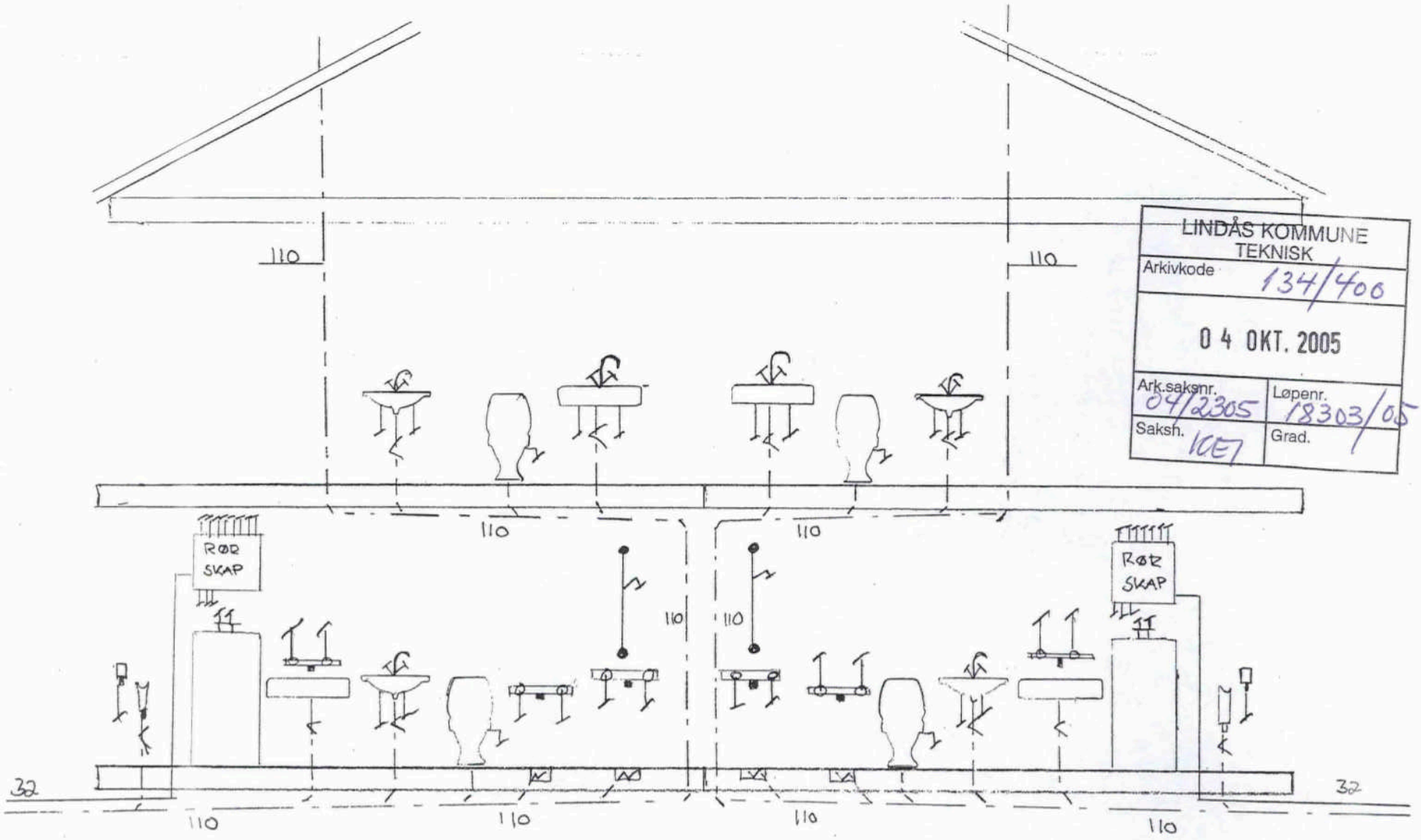

Trykkfast iso pga kuldebro
H=2100 til U kant ventil
17 400
Bod / - sport
5,0 m2
Vask.
4,6 m2
Bod
2,7 m2
Bad
7,6 m2
VF / Gard.
2,9 m2
Gang / Hall
10,2 m2
Sov
9,7 m2
Sov
9,6 m2
Sov
14,0 m2
R.R Skap
E.L skap
utv spyl
5 250
3 300
300
5 100
3 600
2 400
2 700
8 700
185
610
1 605
1 110
1 405
650
1 120
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode: 134/100
04 OKT. 2005
Ark.saksnr. 04/2305
Løpenr. 78303/05
Saksh. KEI
Grad.
BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGARDSVEIEN 35
5058 BERGEN


VEGGHENGT WC
Trykkfast iso pga kuldebro
H=2100 til U kant ventil
Bod / - sport 5,0 m2
Vask. 4,6 m2
Bod 2,7 m2
Bad 7,6 m2
VF / Gard. 2,9 m2
Gang / Hall 10,2 m2
Sov 9,7 m2
Sov 9,6 m2
Sov 14,0 m2
Vh 32
SP 110
17 400
9 600
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode 134/400
04 OKT. 2005
Ark.saksnr. 04/2305
Løpenr. 78303/05
Saksh. KEI
Grad.
BUNNLEDNINGER 09.05.05
BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGÅRDSVEIEN 35
5058 BERGEN



LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode 134/400
04 OKT. 2005
Ark.saksnr. 04/2305
Løpenr. 18303/05
Saksh. KET
Grad.

BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGARDSVEIEN 35
5058 BERGEN

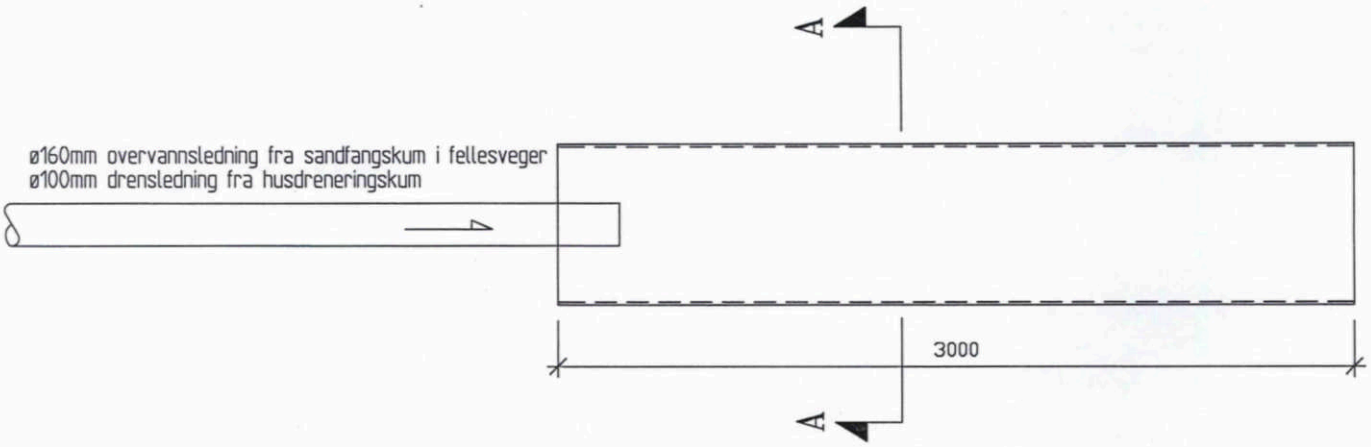


LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode 134/400
04 OKT. 2005
Ark.saksnr. 04/2305
Løpenr. 18303/05
Saksh. ICE
Grad.

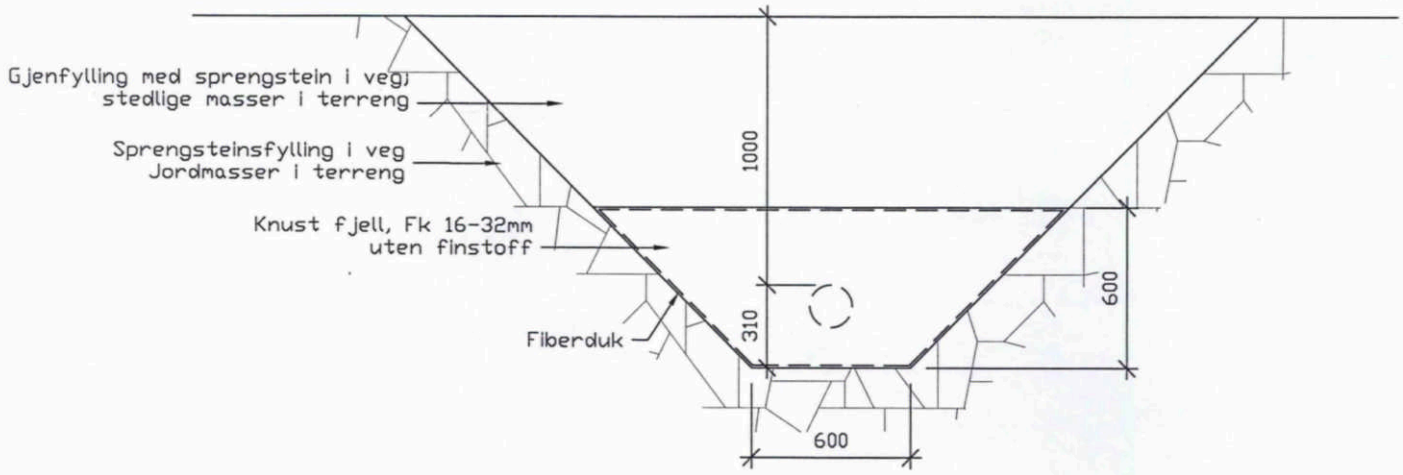
OPPHEGGSTEGNING HJØRNE SØR
12 TOMANSBOLIGER
STORENESSET AS

MÅLESTOKK: 1:50

BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGÅRDSVEIEN 35
5058 BERGEN



PLAN INFILTRASJONSGRØFT



SNITT A-A

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode L12
0 6 DES 2004
Saksnr. 00/143
Løpenr. 20446/04
Saksh. KBj
Gnid.

ARBEIDSTEGNING

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder

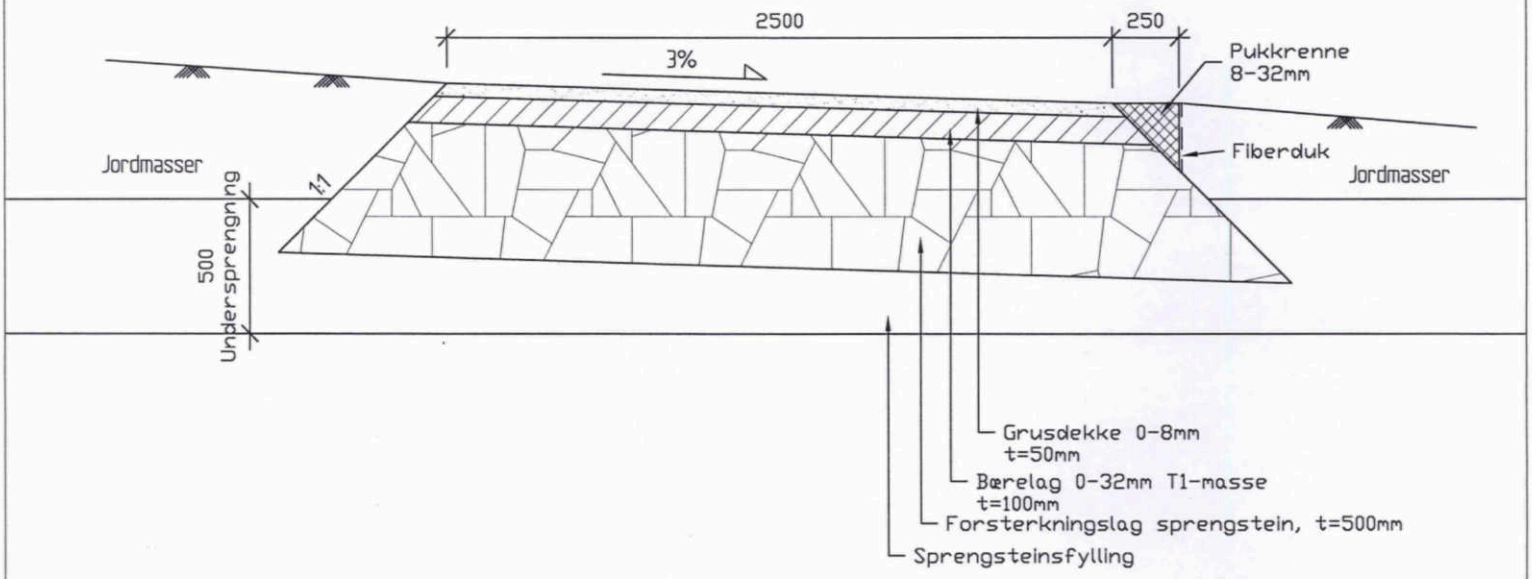
Oppdragsgiver
STORNESET AS

Prosjekt
HILLAND SØR.
Detalj infiltrasjonsgrøft.

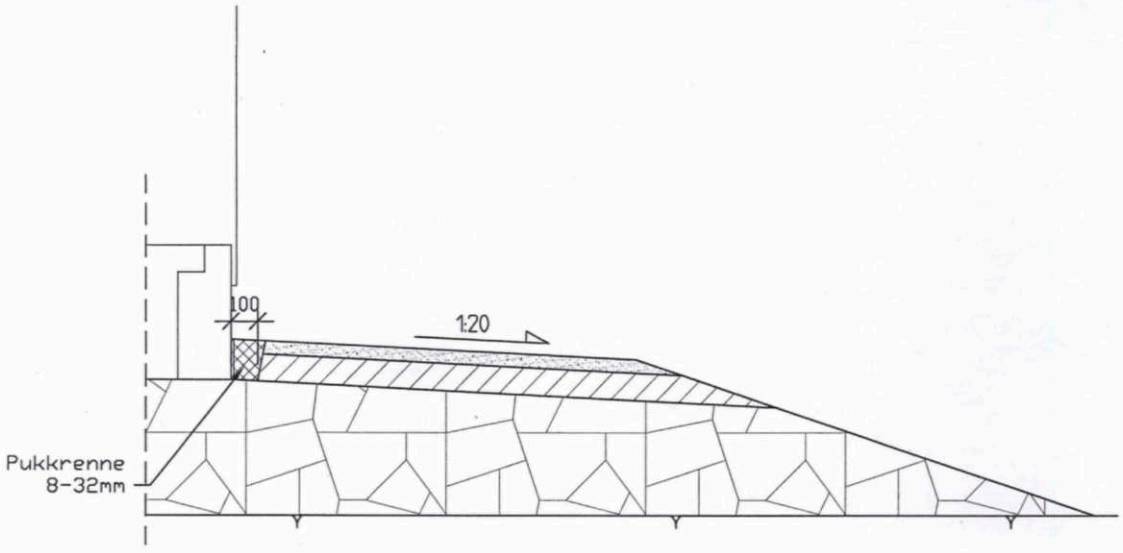
Tegn.	Kontr.	Godkj.
THF	THF	

Dato: 22.11.04
Målestokk: 1:20
Prosjektnr. 0104
Tegningsnr. 632
Rev.

Sivilingeniør Arne Haugen VVA-prosjektering
Fabrikkgt. 7B 5059 BERGEN. Tlf.: 55 59 82 60/64



SNITT RENNE LANGS VEG PÅ TOMT



SNITT RENNE LANGS GRUNNMUR

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode L12
06 DES 2004
00/143 20446/04
KBj

ARBEIDSTEGNING

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder

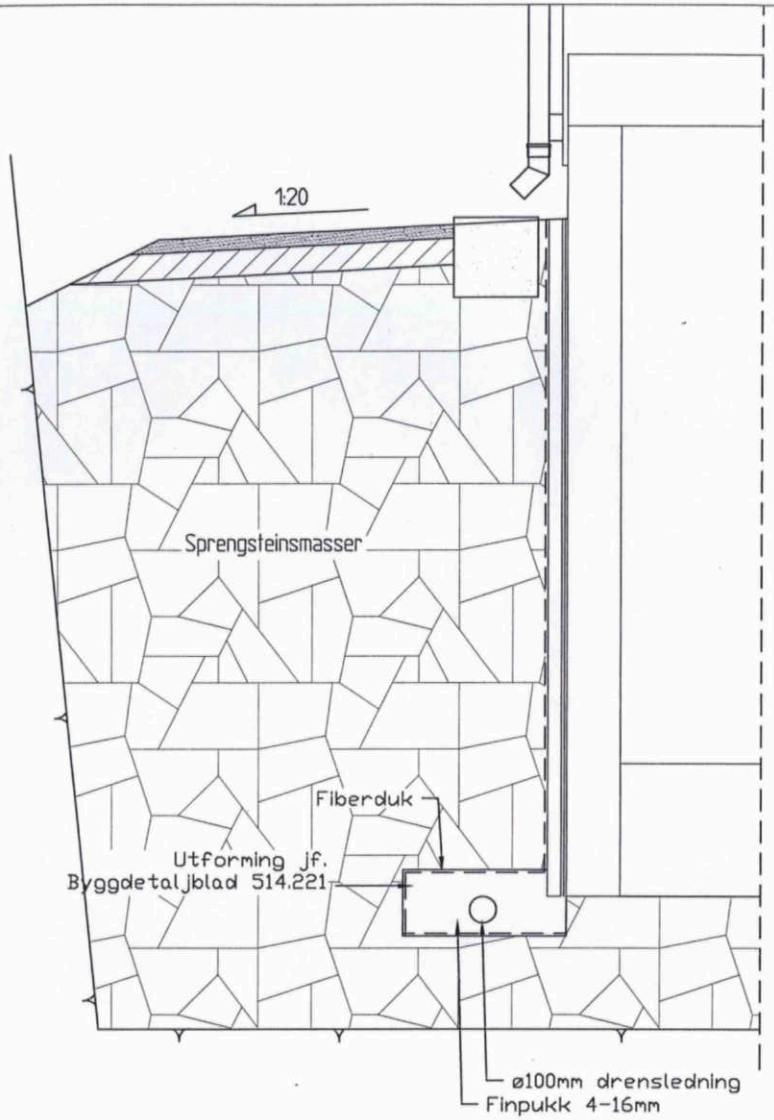
Oppdragsgiver
STORNESET AS

Prosjekt
HILLAND SØR.
Detalj infiltrasjonsrenner.

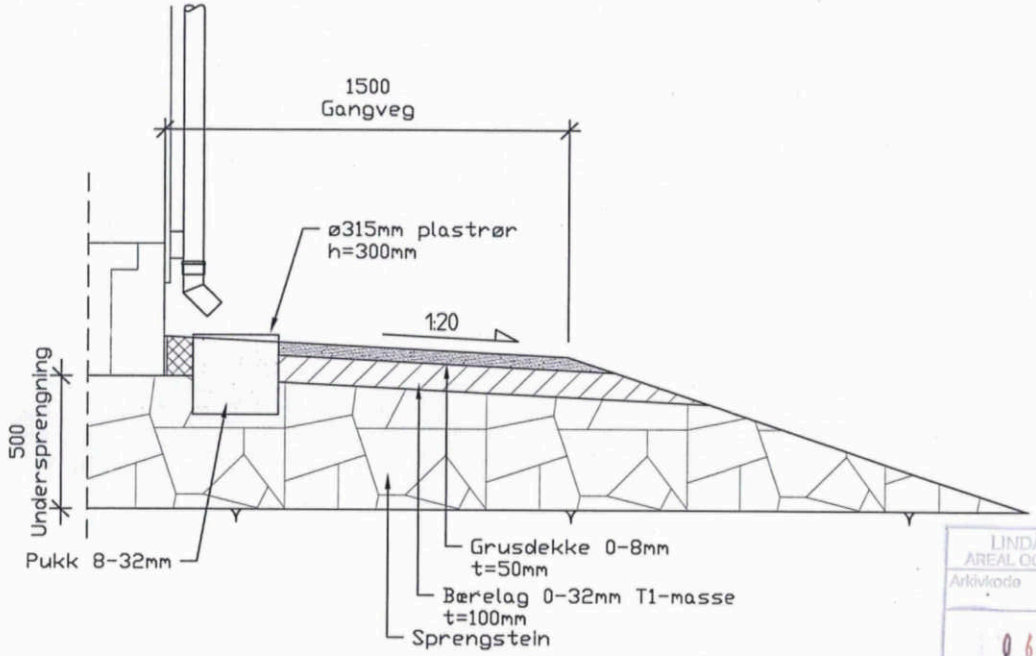
Tegn.	Kontr.	Godkj.
THF	THF	

Dato: 22.11.04
Målestokk: 1:20
Prosjektnr. 0104
Tegningsnr. 631
Rev.

Siv.ing. Arne Haugen VVA-prosjektering
Fabrikkgt. 7B 5059 BERGEN. Tlf.: 55 59 82 60/64



SNITT TAKNEDLØP VED BAKVEGG



SNITT TAKNEDLØP VED RINGMUR

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode L12
06 DES 2004
Saksnr. 00/143 Løpenr. 20446/04
Saksbeh. KBj Grad.

ARBEIDSTEGNING

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder

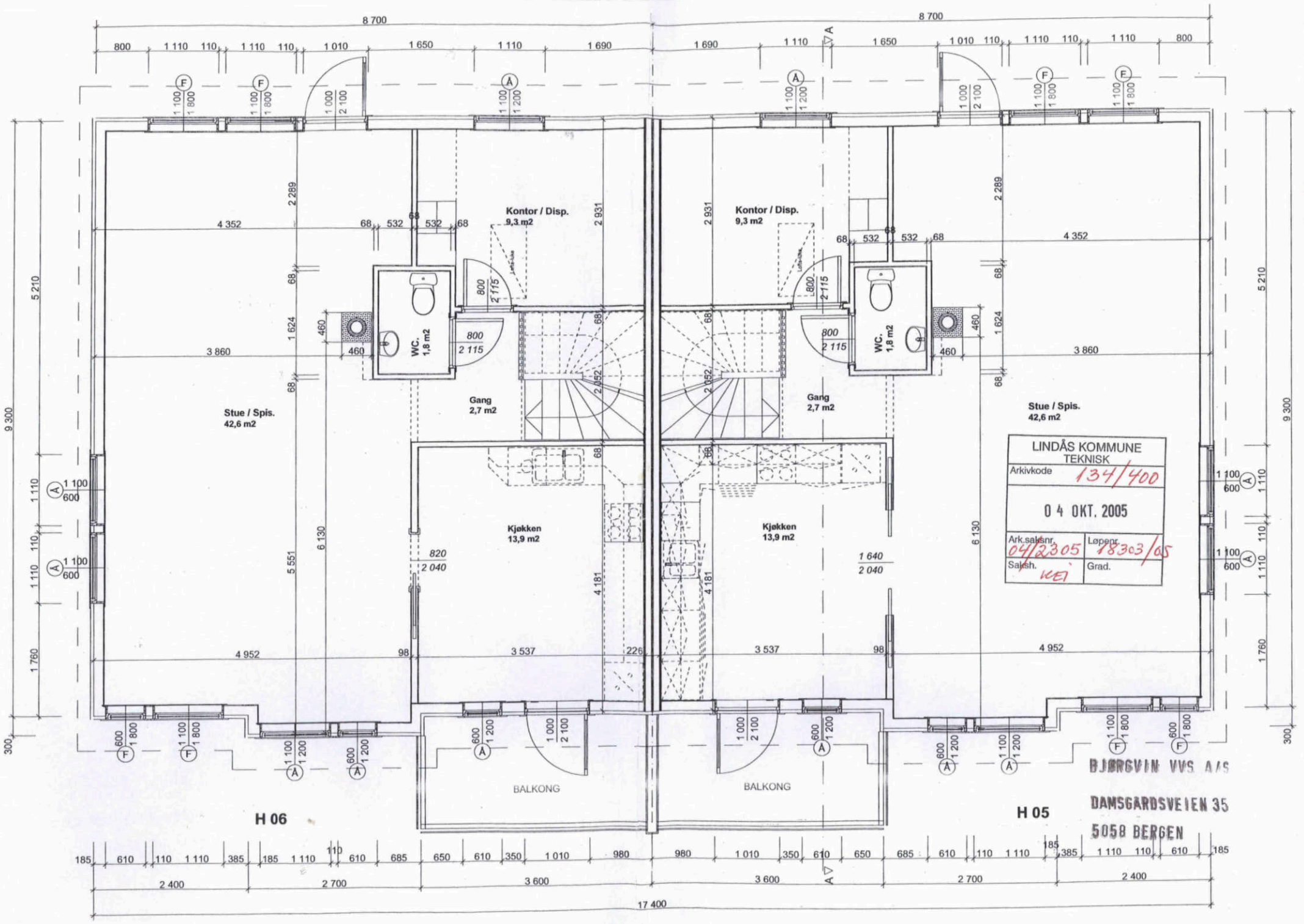
Oppdragsgiver
STORNESET AS

Prosjekt
HILLAND SØR.
Detalj taknedløp.

Tegn.	Kontr.	Godkj.
THF	thf	

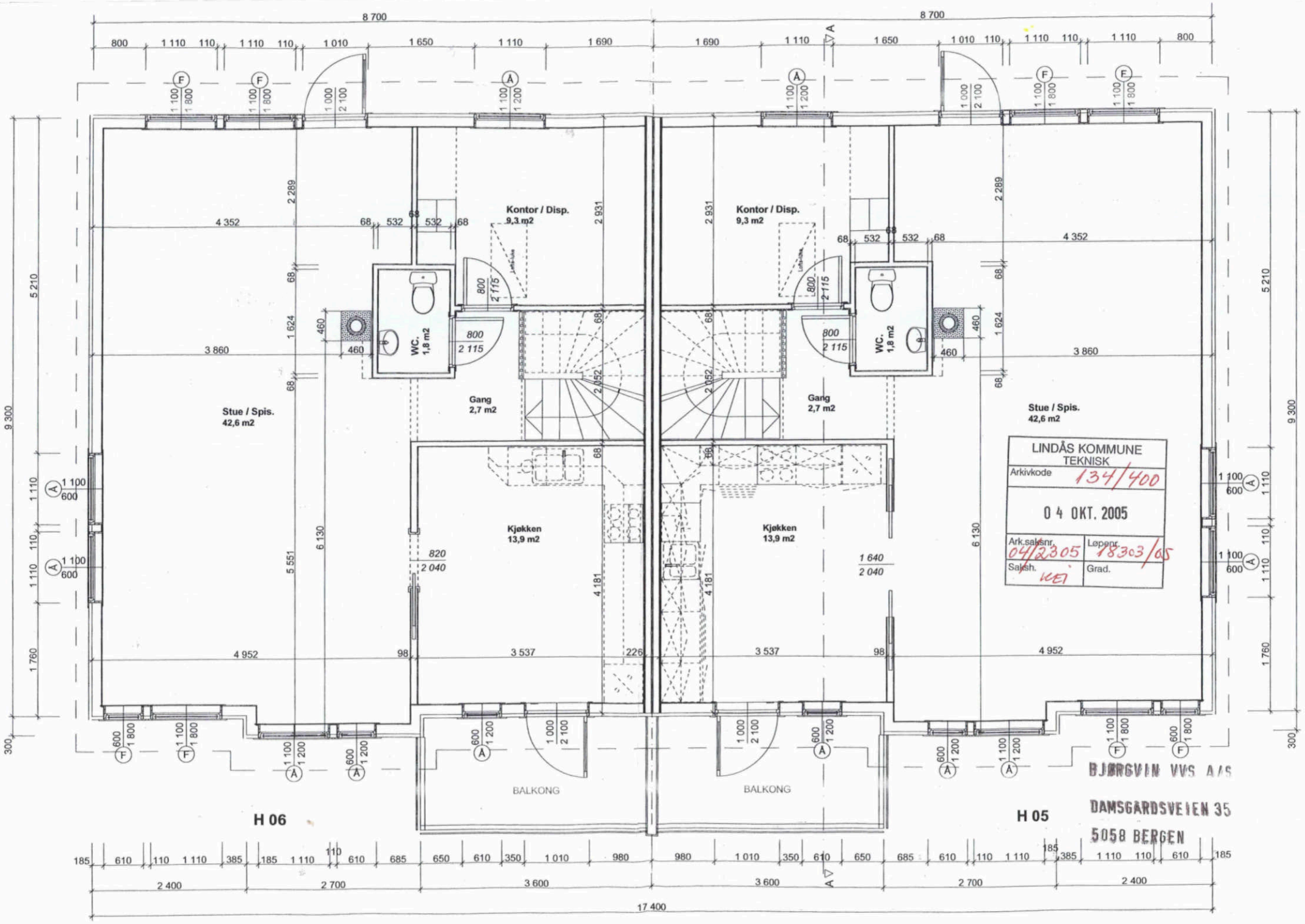
Dato: 22.11.04
Målestokk: 1:20
Prosjektnr. 0104
Tegningsnr. 633
Rev.

Siv.ing. Arne Haugen VVA-prosjektering
Fabrikkgt. 7B 5059 BERGEN. Tlf.: 55 59 82 60/64



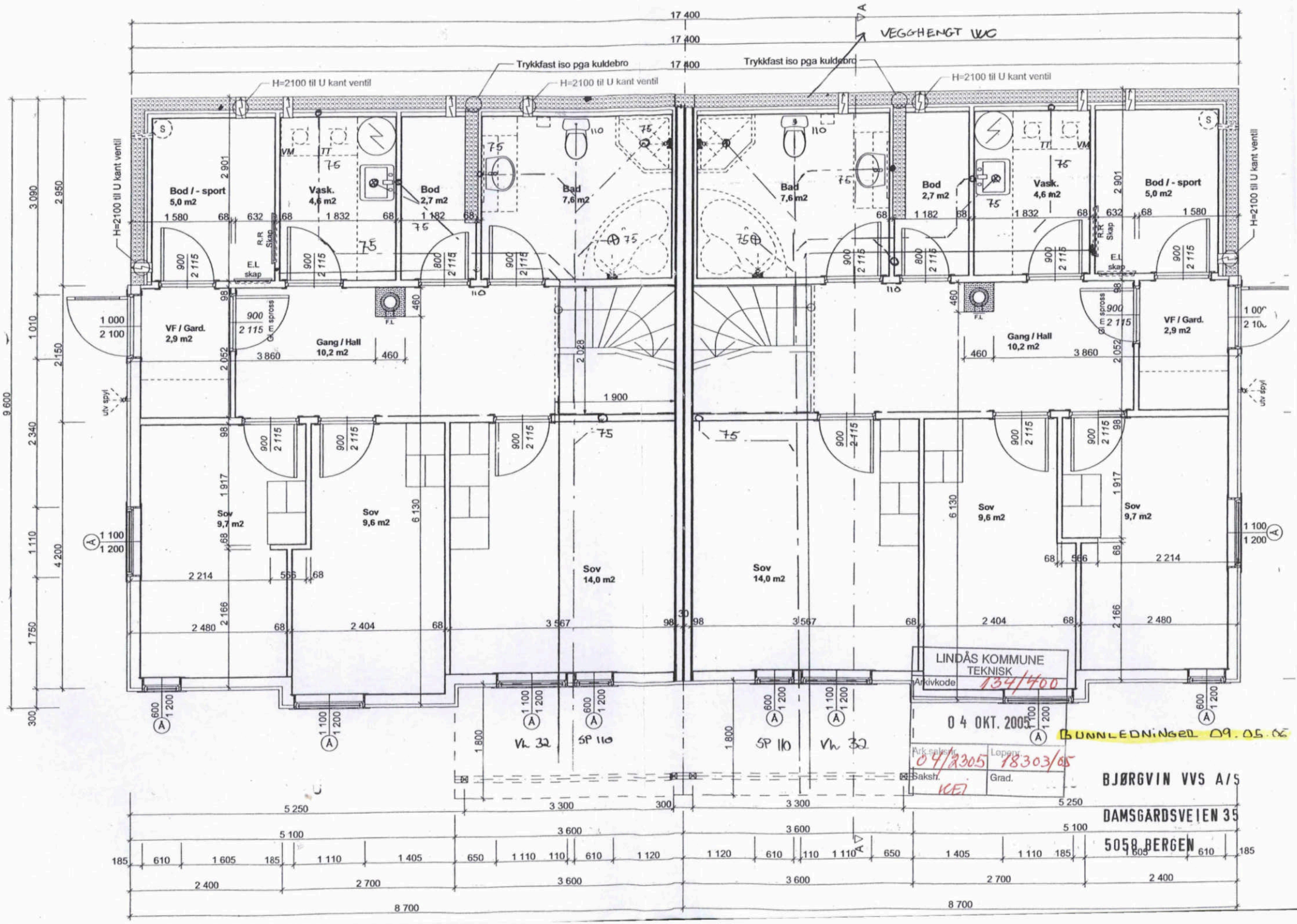
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode 134/400
04 OKT. 2005
Ark.saksnr. 04/2305
Løpenr. 18303/05
Saksh. KEI
Grad.

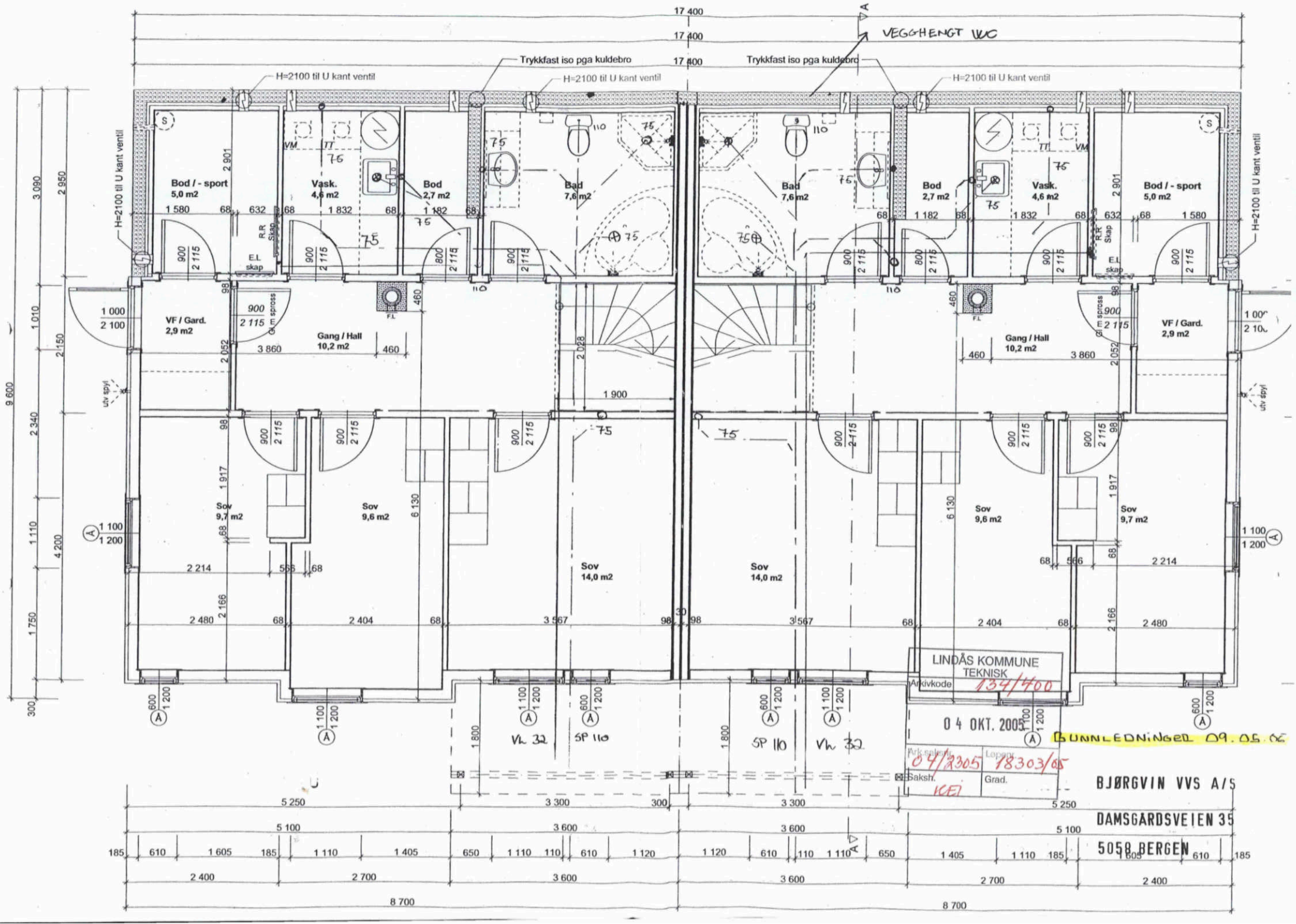
BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGÅRDSVEIEN 35
5058 BERGEN

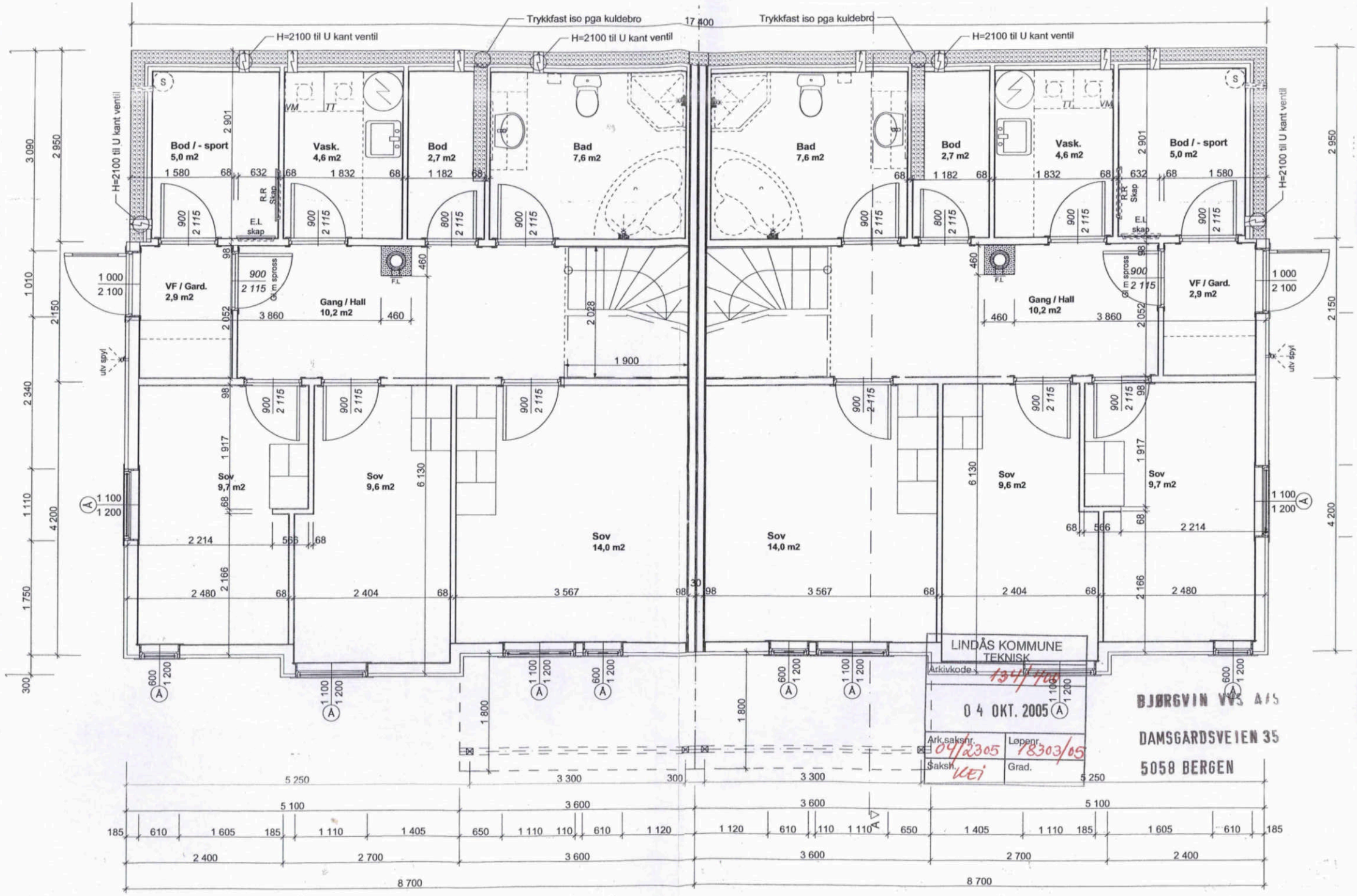


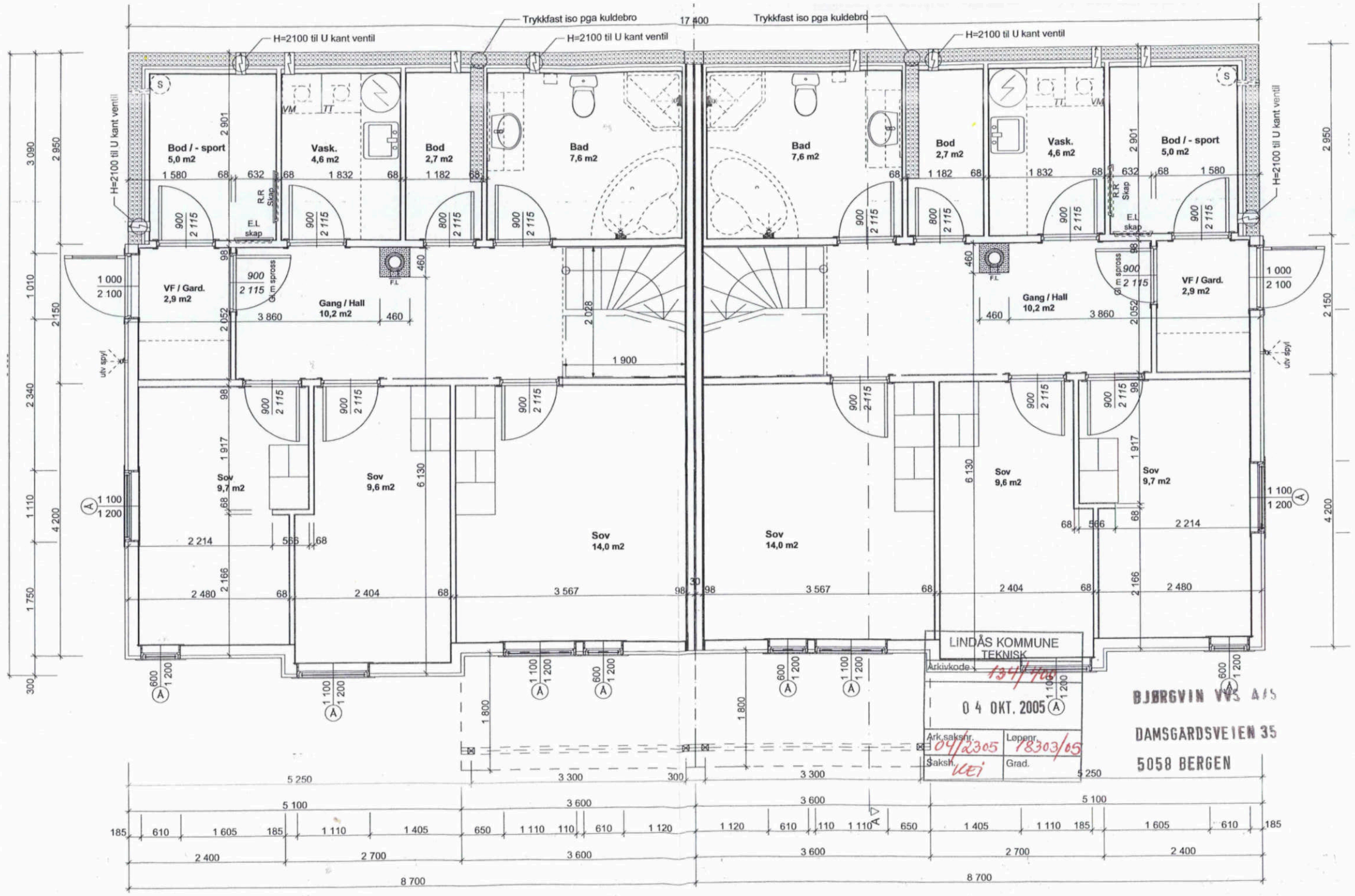
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode 134/400
04 OKT. 2005
Ark.saksnr. 04/2305
Løpenr. 18303/05
Saksh. KEI
Grad.

BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGARDSVEIEN 35
5058 BERGEN

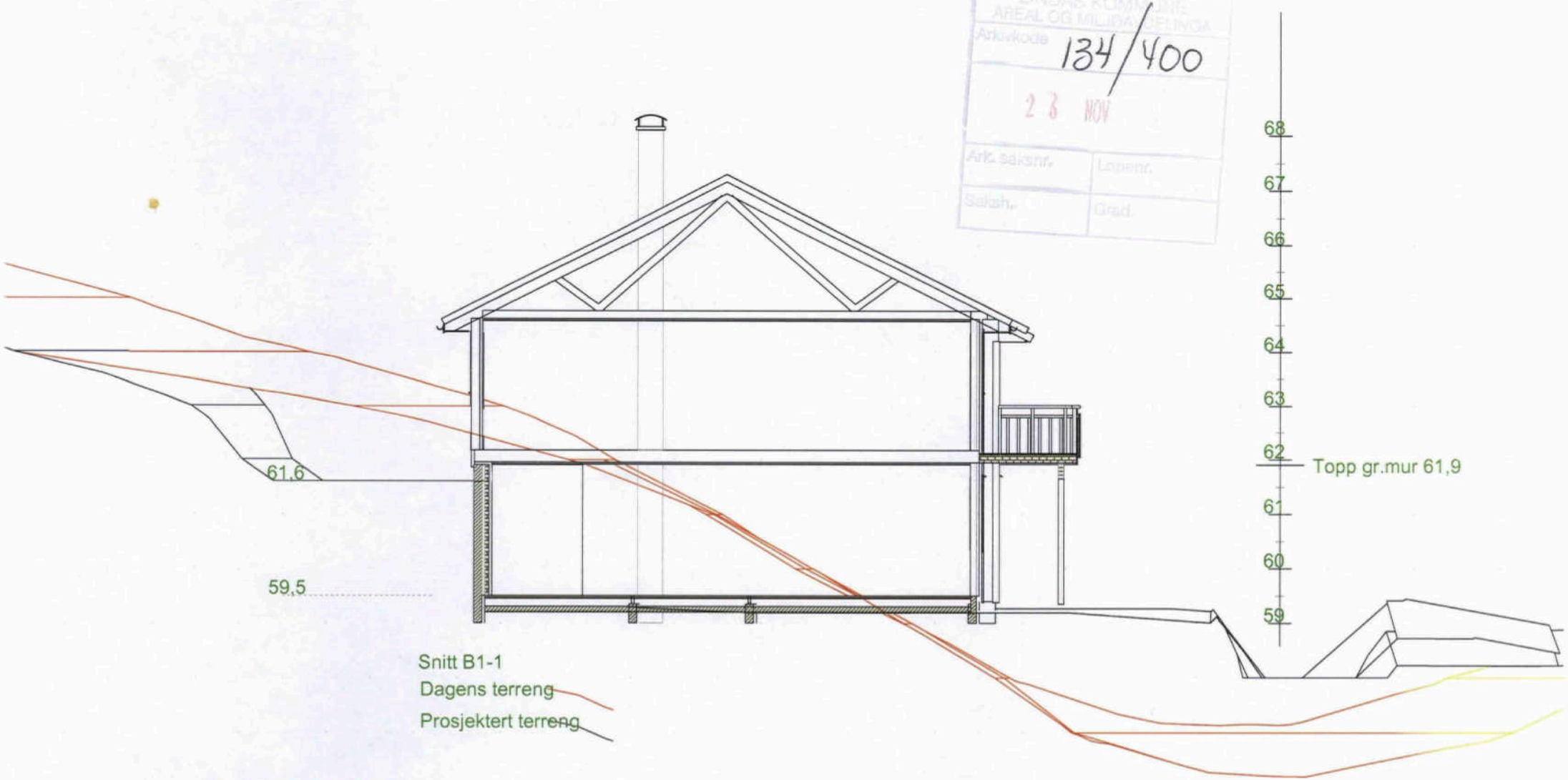

VEGGHENGT WC
Trykkfast iso pga kuldebro
H=2100 til U kant ventil
Bod / - sport
5,0 m2
Vask.
4,6 m2
Bod
2,7 m2
Bad
7,6 m2
VF / Gard.
2,9 m2
Gang / Hall
10,2 m2
Sov
9,7 m2
Sov
9,6 m2
Sov
14,0 m2
R.R Skap
E.L skap
utv spyl
Vh 32
SP 110
17 400
9 600
3 090
2 950
1 010
2150
2 340
1 110
4 200
1 750
300
5 250
5 100
3 300
3 600
2 400
2 700
8 700
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode 134/400
04 OKT. 2005
Ark sakst. 04/2305
Løpenr. 18303/05
Saksh. KEJ
Grad.
BUNNLEDNINGER 09.05.05
BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGARDSVEIEN 35
5058 BERGEN


17 400
17 400
17 400
VEGGHENGT WC
Trykkfast iso pga kuldebro
Trykkfast iso pga kuldebro
H=2100 til U kant ventil
H=2100 til U kant ventil
H=2100 til U kant ventil
H=2100 til U kant ventil
Bod / - sport 5,0 m2
Vask. 4,6 m2
Bod 2,7 m2
Bad 7,6 m2
Bad 7,6 m2
Bod 2,7 m2
Vask. 4,6 m2
Bod / - sport 5,0 m2
VF / Gard. 2,9 m2
Gang / Hall 10,2 m2
Gang / Hall 10,2 m2
VF / Gard. 2,9 m2
Sov 9,7 m2
Sov 9,6 m2
Sov 14,0 m2
Sov 14,0 m2
Sov 9,6 m2
Sov 9,7 m2
R.R Skap
El skap
F.L
utv spyl
VL 32
SP 110
SP 110
VL 32
9 600
5 250
3 300
300
3 300
5 250
8 700
8 700
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode 134/400
04 OKT. 2005
BUNNLEDNINGER 09.05.05
Ark.ordre 04/2305
Løpenr. 18303/05
Saksh. KEJ
Grad.
BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGÅRDSVEIEN 35
5058 BERGEN


Trykkfast iso pga kuldebro
17 400
Trykkfast iso pga kuldebro
H=2100 til U kant ventil
H=2100 til U kant ventil
H=2100 til U kant ventil
H=2100 til U kant ventil
Bod / - sport
5,0 m2
Vask.
4,6 m2
Bod
2,7 m2
Bad
7,6 m2
Bad
7,6 m2
Bod
2,7 m2
Vask.
4,6 m2
Bod / - sport
5,0 m2
VF / Gard.
2,9 m2
Gang / Hall
10,2 m2
Gang / Hall
10,2 m2
VF / Gard.
2,9 m2
Sov
9,7 m2
Sov
9,6 m2
Sov
14,0 m2
Sov
14,0 m2
Sov
9,6 m2
Sov
9,7 m2
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode: 134/408
04 OKT. 2005
Ark.saksnr. 04/2305
Løpenr. 18303/05
Saksh. UEI
Grad.
BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGARDSVEIEN 35
5058 BERGEN

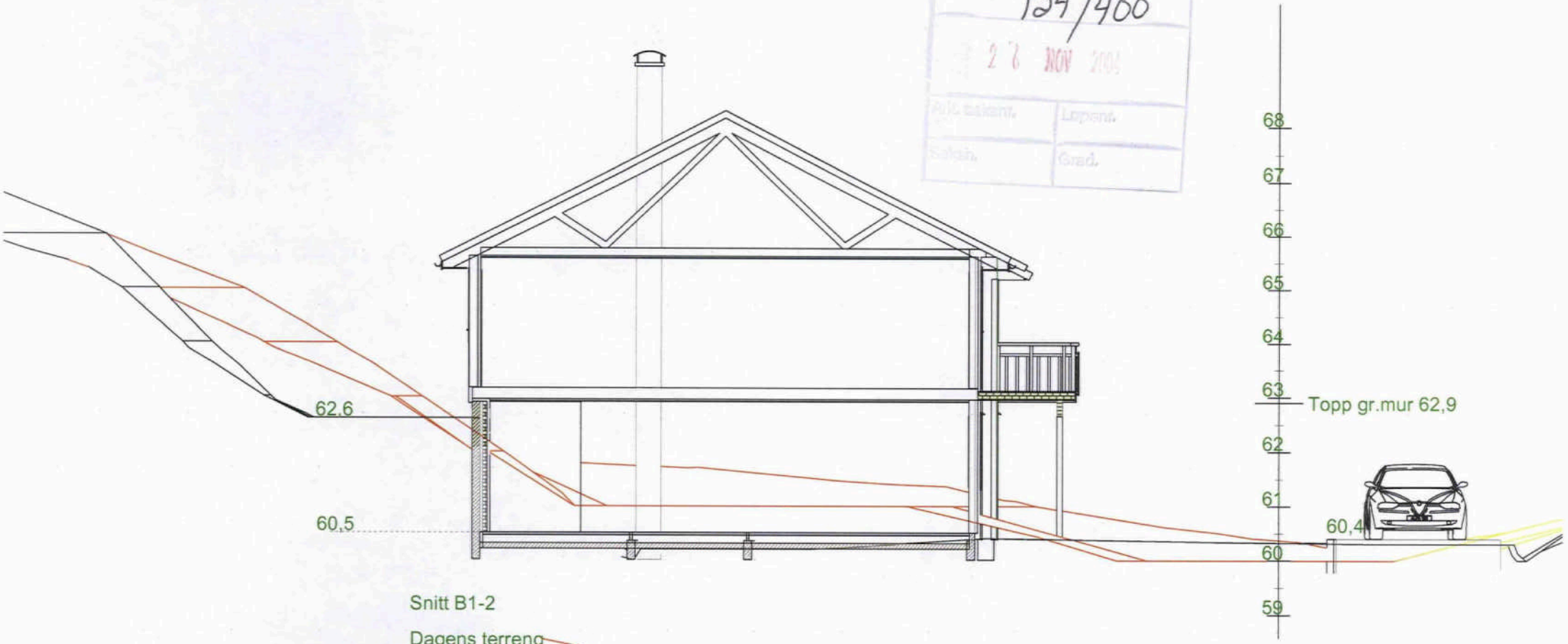

Trykkfast iso pga kuldebro
H=2100 til U kant ventil
17 400
Bod / - sport
5,0 m2
Vask.
4,6 m2
Bod
2,7 m2
Bad
7,6 m2
VF / Gard.
2,9 m2
Gang / Hall
10,2 m2
Sov
9,7 m2
Sov
9,6 m2
Sov
14,0 m2
E.L skap
R.R Skap
m spross
utv spyl
F.L
VM
TT
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode
134/405
04 OKT. 2005
Ark.saksnr.
04/2305
Løpenr.
18303/05
Saksh.
UEi
Grad.
BJØRGVIN VVS A/S
DAMSGARDSVEIEN 35
5058 BERGEN

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
28 NOV
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Grad



Snitt B1-1
Dagens terreng
Prosjektert terreng

LINDÅS KOMMUNE
Arkivkode 134/400
27 NOV 200
Pol. distrikt. | Løpenr.
Kulturk. | Grad.

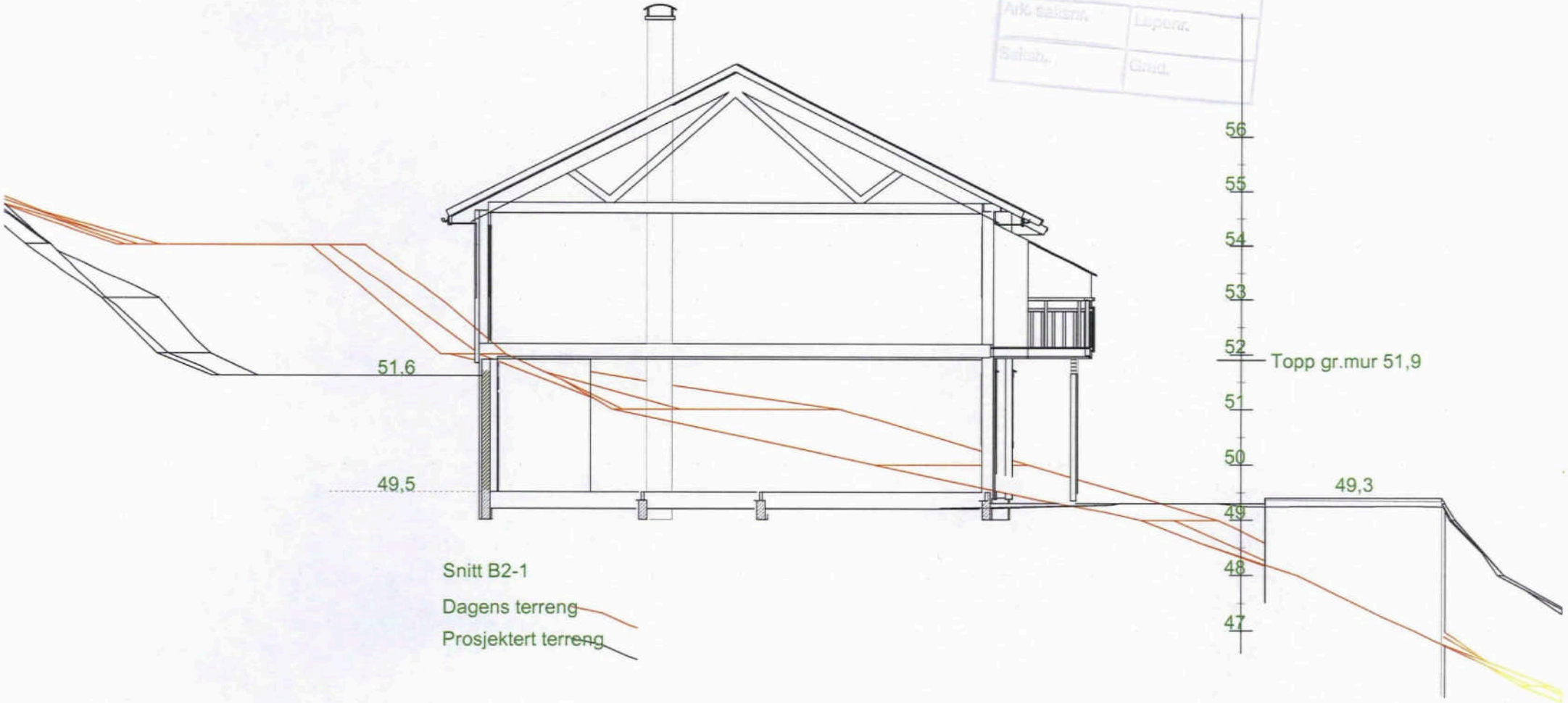


Snitt B1-2

Dagens terreng

Prosjektert terreng

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
26 NOV
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksb. | Grad.

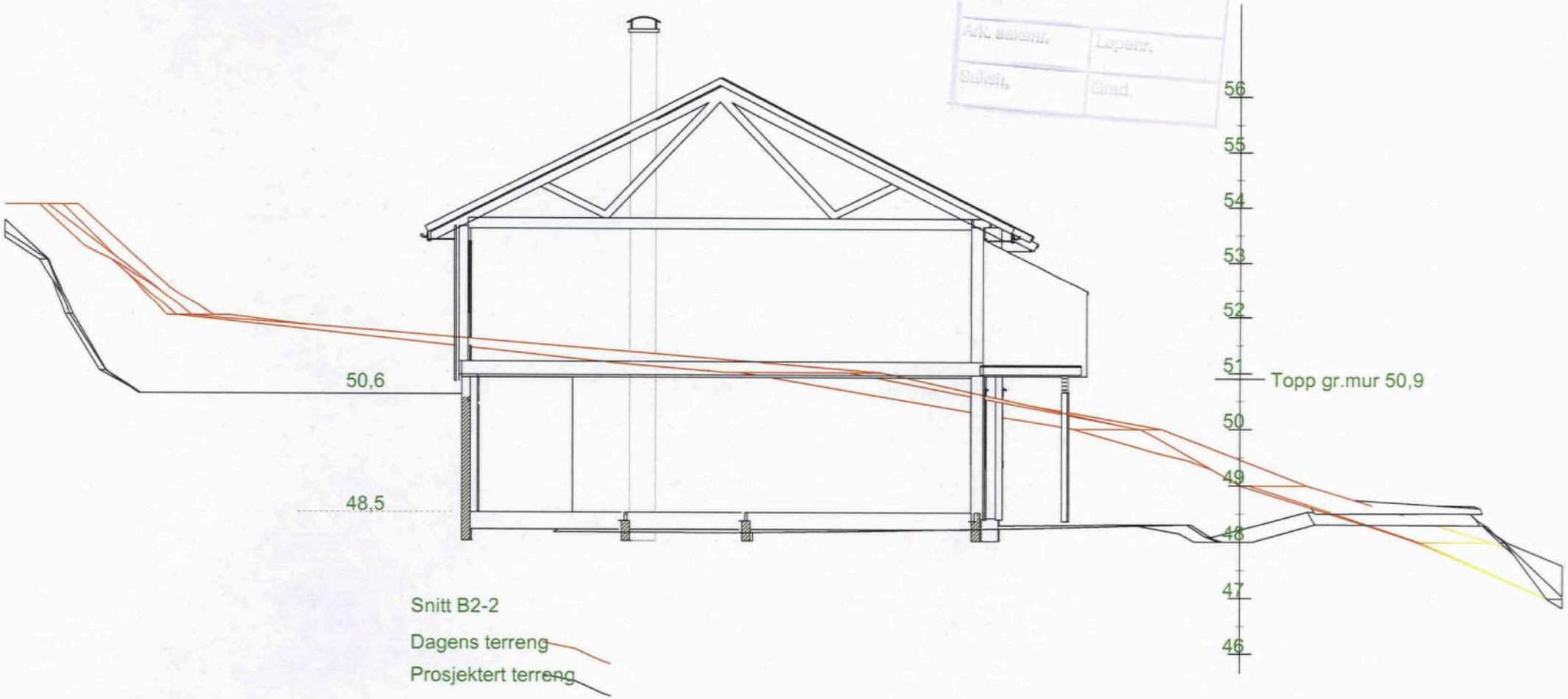


Snitt B2-1

Dagens terreng

Prosjektert terreng

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
26 NOV
Arkiv saksnr. Løpenr.
Bokstr. Gnrad.

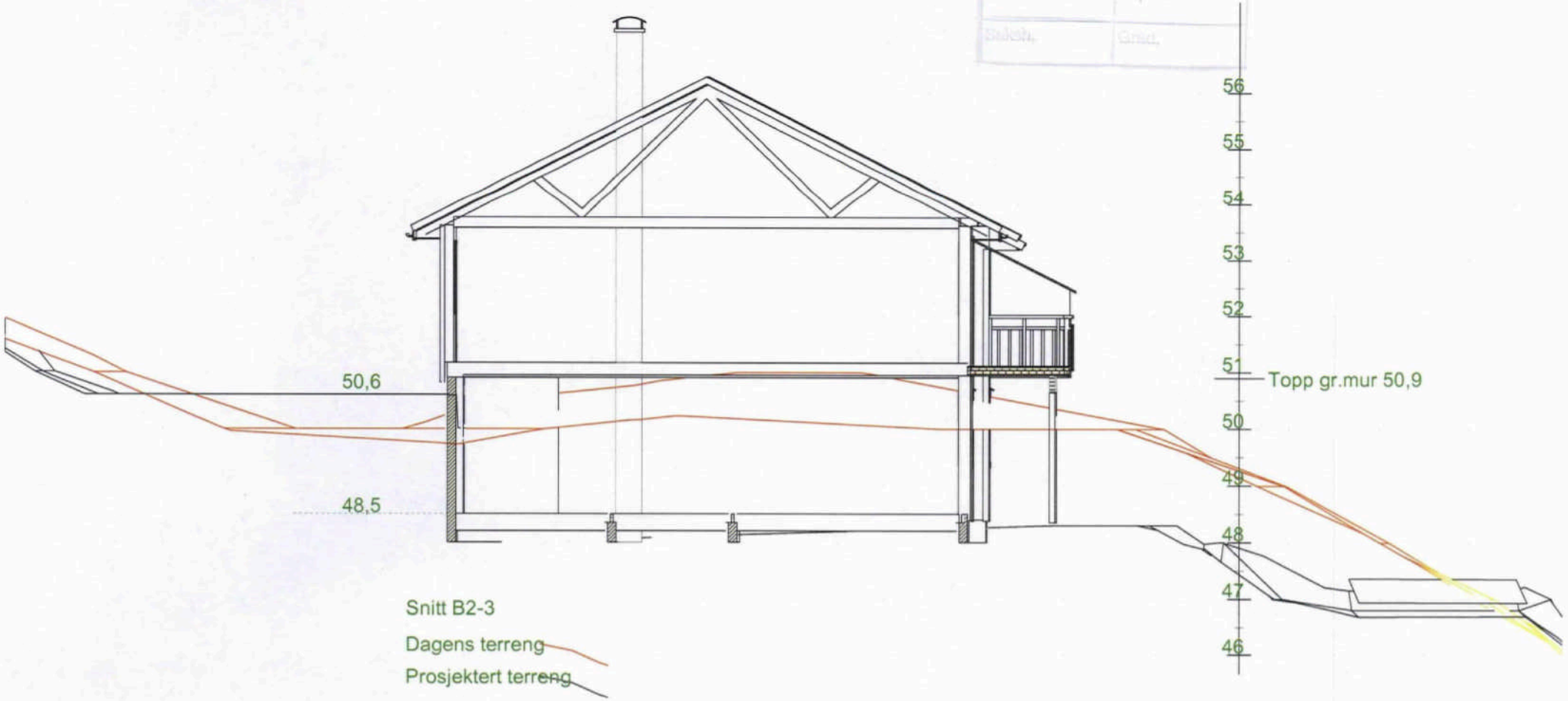


Snitt B2-2

Dagens terreng

Prosjektert terreng

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
2 6 NOV
Ark. ekspnr. | Løpenr.
Saksh. | Gnr/bnr.

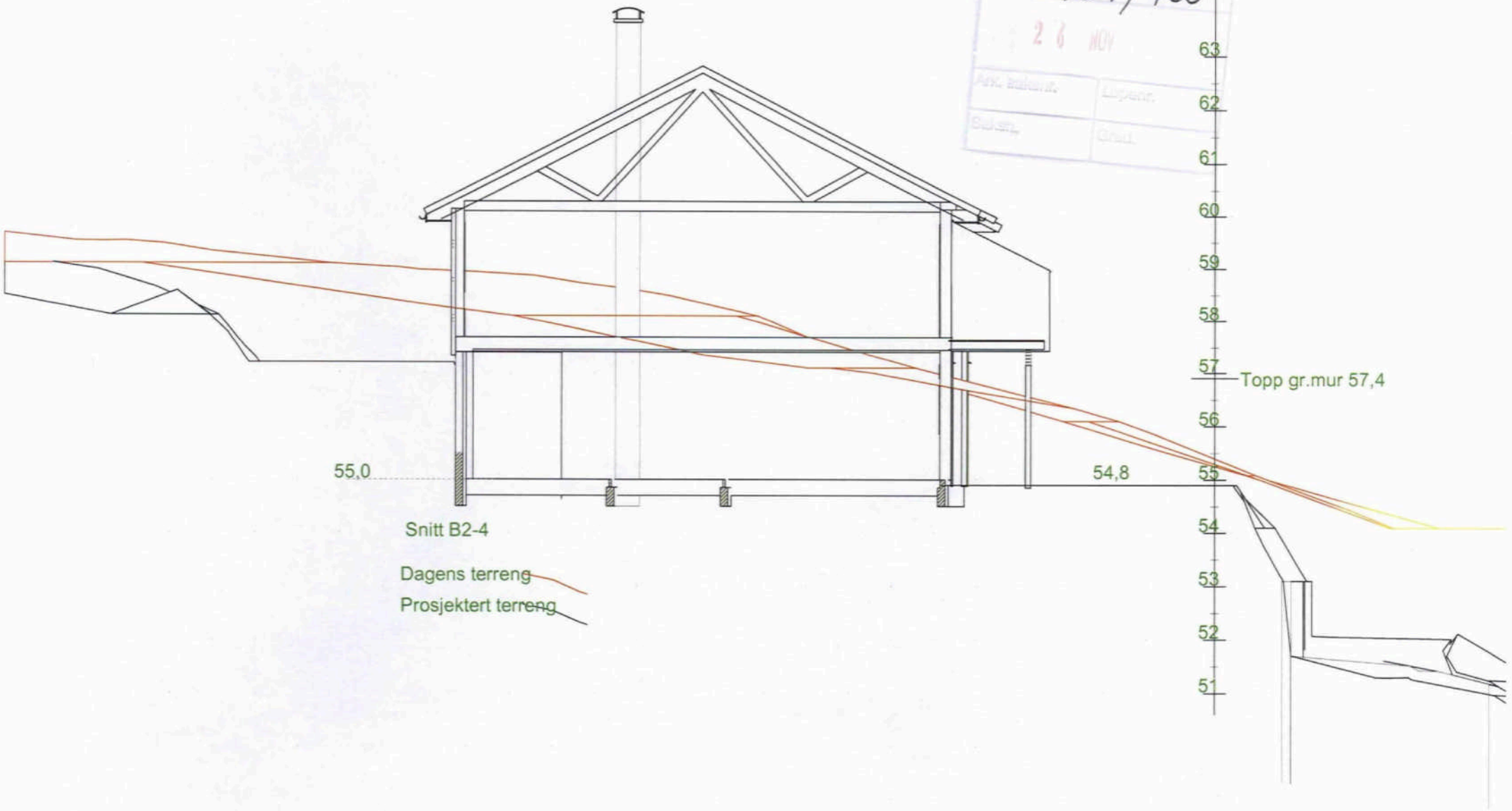


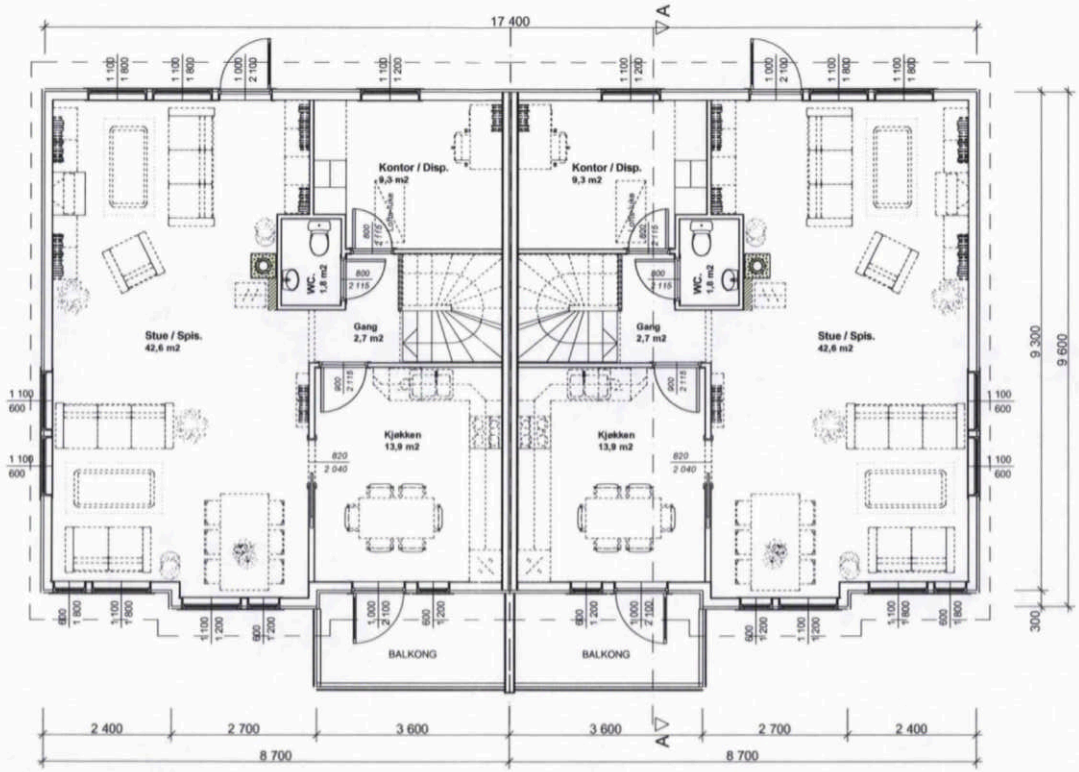
Snitt B2-3

Dagens terreng

Prosjektert terreng

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivsak 134/400
26 NOV
Arkl. godkjent
Utskrift
Ligsjekt.
Grad.





LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØFORVALTNING
Arkivkode 134/400
26 NOV
Arkt. søknm. Løpenr.
Dato/sign. Gnr.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

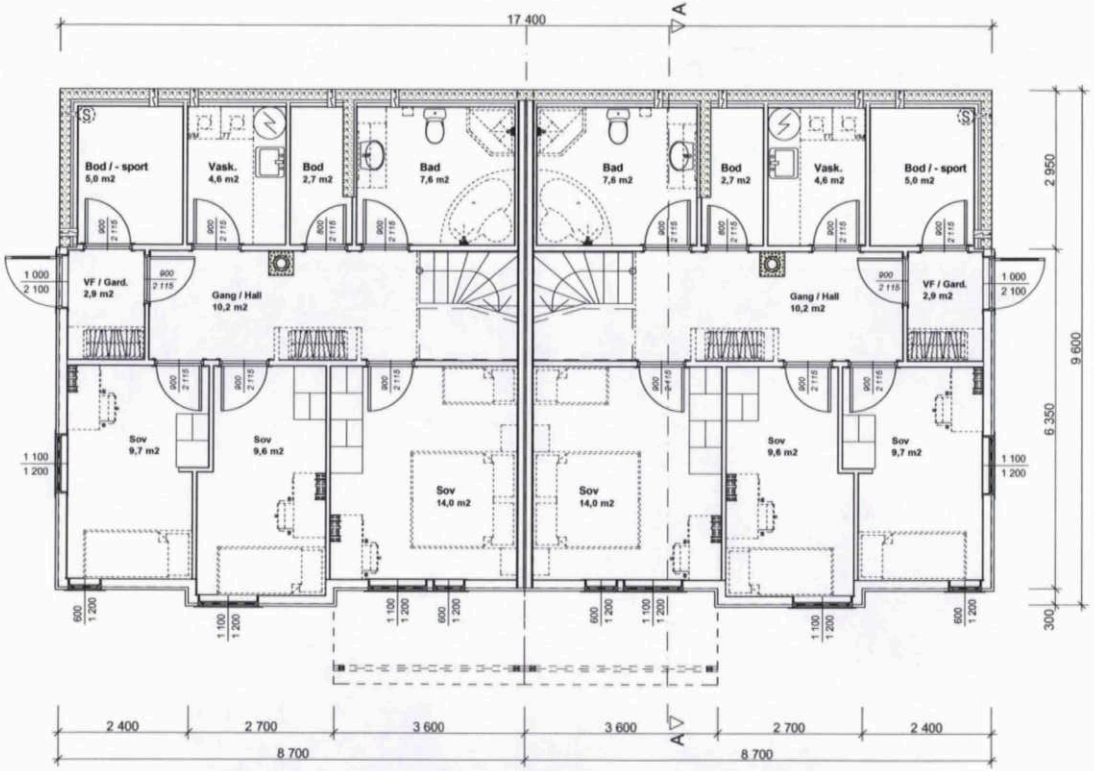
B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	02
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. Bl-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. Bl-LEIL. m²	DATO	09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. Bl-LEIL. m²	SIGN	THL

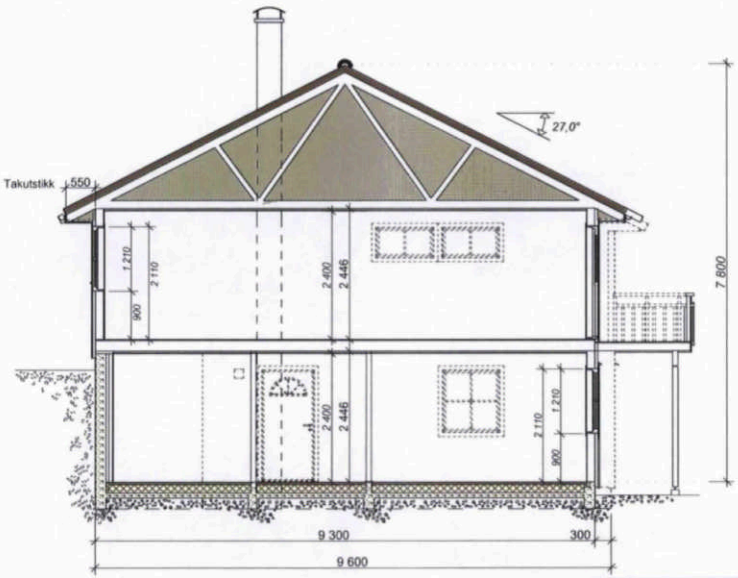
BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse

PROSJEKT: **Hiland Sør**
TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 10-9 Tomt B 1-1**
BYGGEPLASS:
TEGNING: **Hetg.**





LUNDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØFORVALTNING
Arkivkode 134/400
2 6 NOV
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Gnr/L

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

	B.Y.A.	B.Y.A. Carport/ Gar	TEGN. NR.
HH	88,2 m²	m²	03
HPK	B.O.A.	B.O.A. BI-LEIL.	MÅL
JB	140,6 m²	m²	1:100
NR	B.R.A.	B.R.A. BI-LEIL.	DATO
RB	149,6 m²	m²	09.09.04
RKE	B.A.	B.A. BI-LEIL.	SIGN
TAD	120,1 m²	m²	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT: **Hiland Sør**

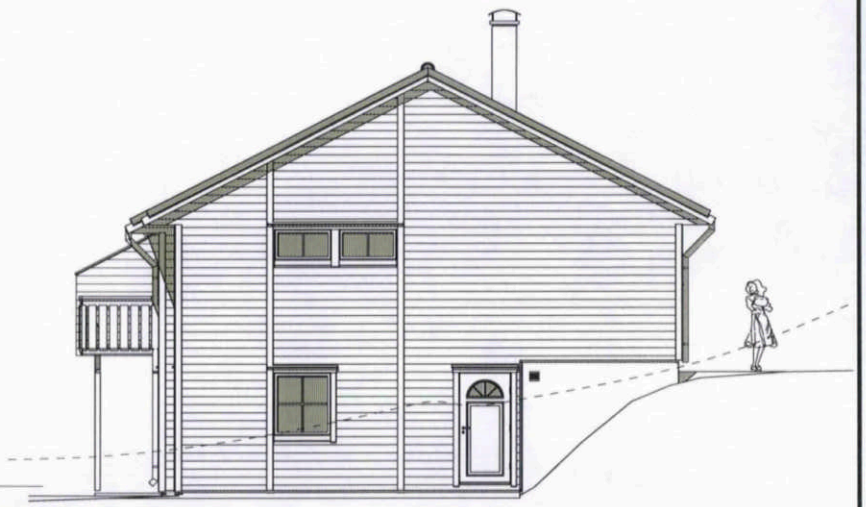
TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 10-9 Tomt B 1-1**

BYGGEPLASS:

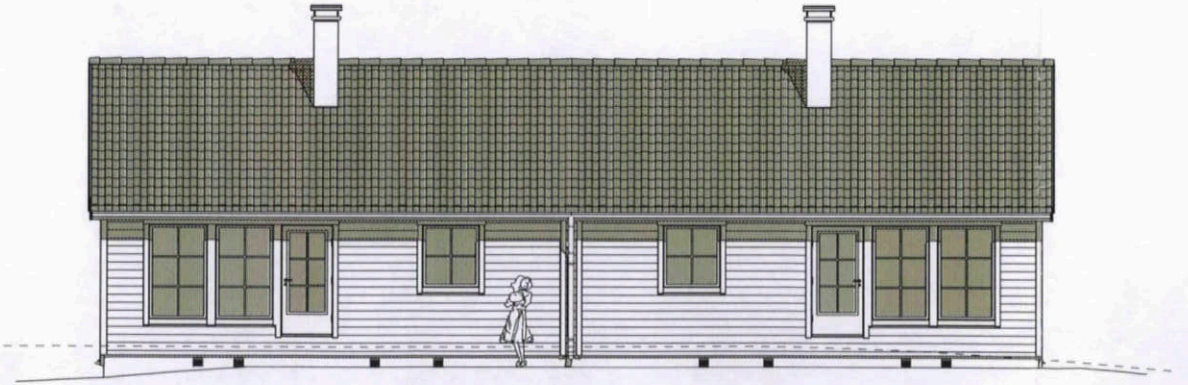
TEGNING: **Uetg & snitt**



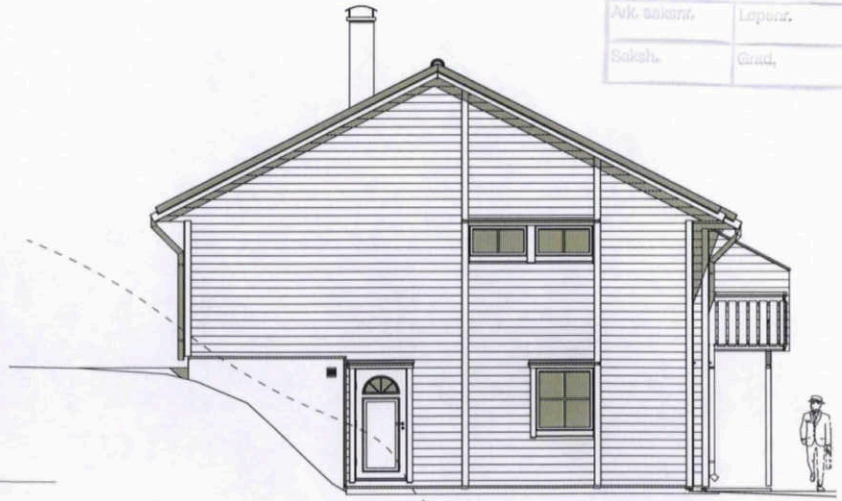
+ 60,5 m.o.h.
o.k. gulv 1.etg.



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
2 8 NOV
Ark. ansvl. Løpenr.
Saksh. Grad.



+ 60,5 m.o.h.
o.k. gulv 1.etg.



Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A.	88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR. 01
B.O.A.	140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL. m²	MÅL 1:100
B.R.A.	149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL. m²	DATO 09.09.04
B.A.	120,1 m²	B.A. BI-LEIL. m²	SIGN THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

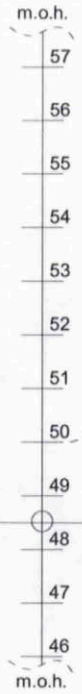
PROSJEKT: **Hiland Sør**

TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 11-12 Tomt B 1-2**

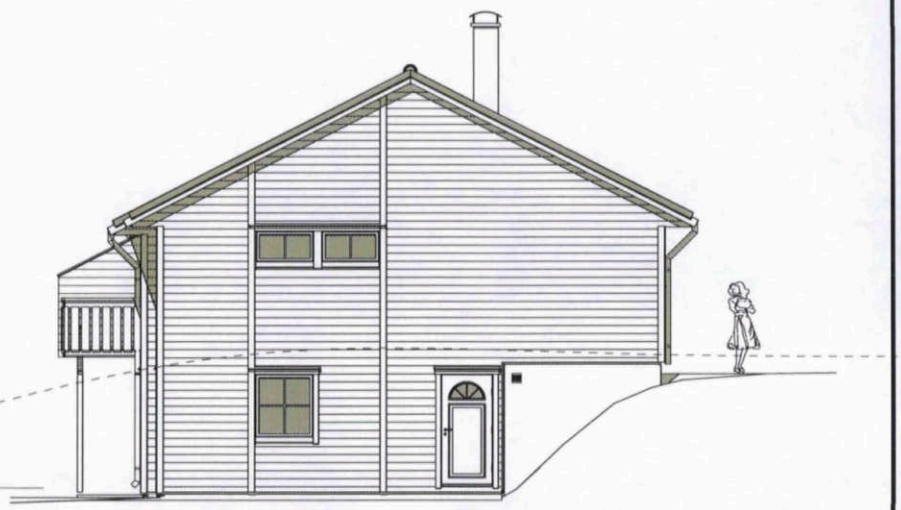
BYGGEPLASS:

TEGNING: **Fasader**

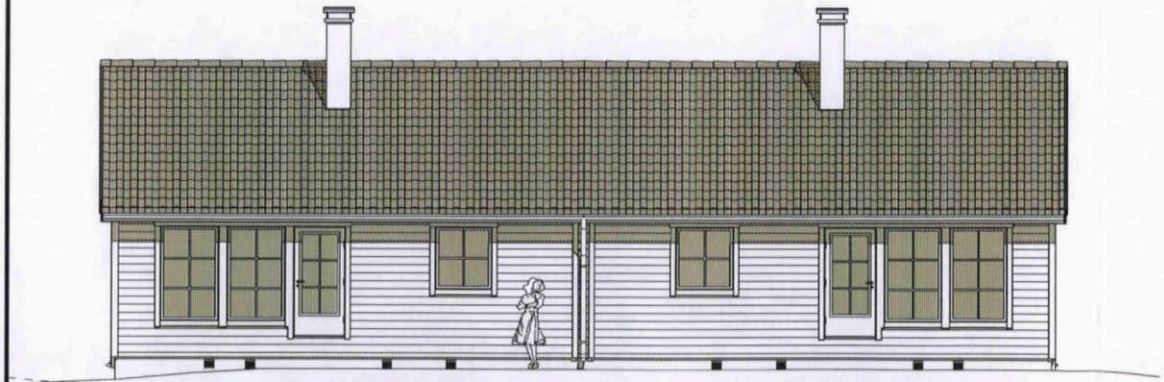


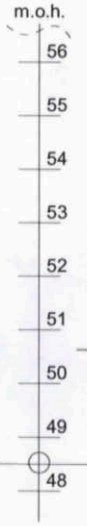


+48,5 m.o.h.
o.k. gulv 1.etg.

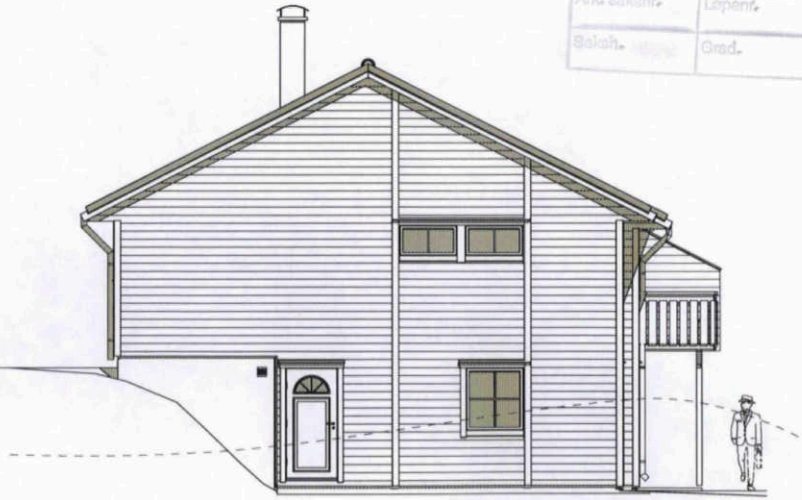


LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
27 NOV 2006
Avk. sakspr. | Løpenr.
Saksh. | Grad.





+48,5 m.o.h.
o.k. gulv 1.etg.



Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A.	88,2 m²
B.O.A.	140,6 m²
B.R.A.	149,6 m²
B.A.	120,1 m²
B.Y.A. Carport/ Gar	m²
B.O.A. BI-LEIL.	m²
B.R.A. BI-LEIL.	m²
B.A. BI-LEIL.	m²
TEGN. NR.	01
MÅL	1:100
DATO	09.09.04
SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

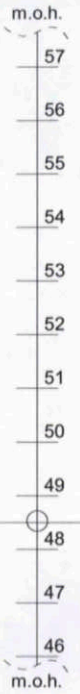
PROSJEKT: **Hiland Sør**

TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 5-6 Tomt B 2-3**

BYGGEPLASS:

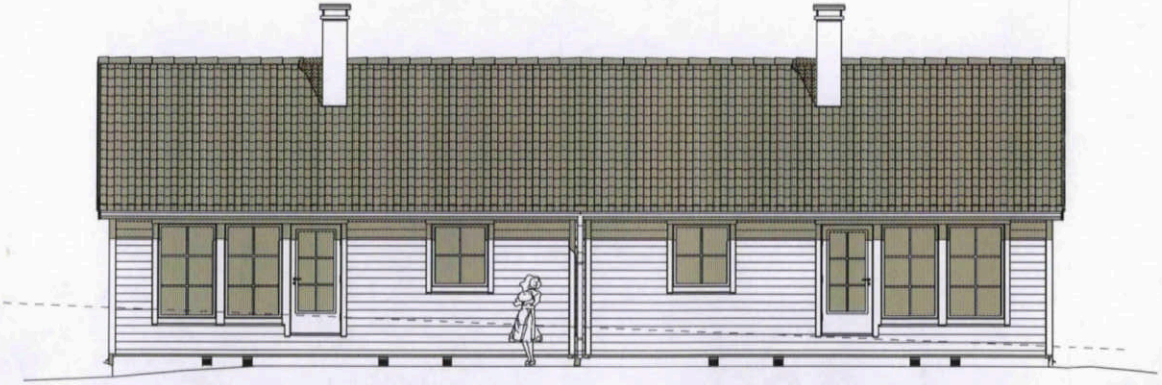
TEGNING: **Fasader**

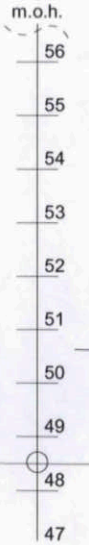


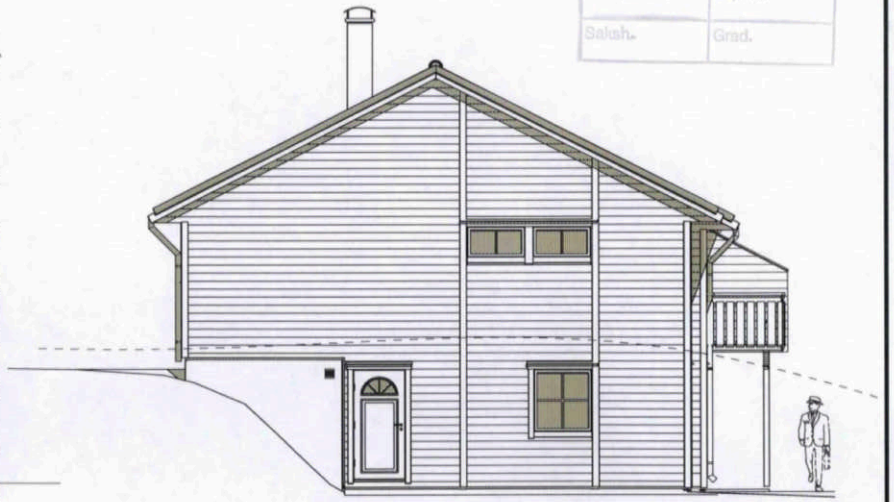




LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
26 NOV 2004
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Grad.







Rev.	Dato	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

	B.Y.A.	B.Y.A. Carport/ Gar	TEGN. NR.
HH	88,2 m²	m²	01
HPK	B.O.A.	B.O.A. BI-LEIL.	MÅL
JB	140,6 m²	m²	1:100
NR	B.R.A.	B.R.A. BI-LEIL.	DATO
RB	149,6 m²	m²	09.09.04
RKE	B.A.	B.A. BI-LEIL.	SIGN
TAD	120,1 m²	m²	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse

PROSJEKT: **Hiland Sør**

TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 3-4 Tomt B 2-2**

BYGGEPLASS:

TEGNING: **Fasader**



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØFORVALTNING
Arkivkode 134/400
2 6 NOV
Arkivsaksnr. Løpenr.
Saksbeh. Dato

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

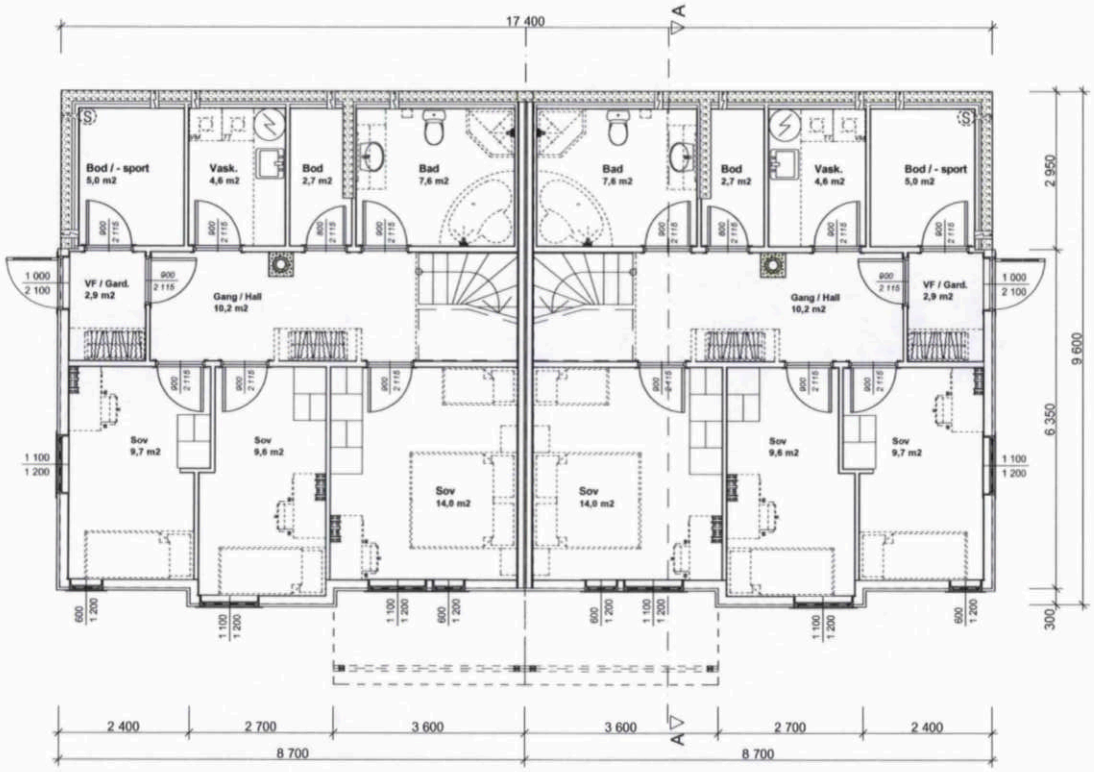
	B.Y.A.	B.Y.A. Carport/ Gar	TEGN. NR.
HH	88,2 m²	m²	01
HPK	B.O.A.	B.O.A. BI-LEIL.	MÅL
JB	140,6 m²	m²	1:100
NR	B.R.A.	B.R.A. BI-LEIL.	DATO
RB	149,6 m²	m²	09.09.04
RKE	B.A.	B.A. BI-LEIL.	SIGN
TAD	120,1 m²	m²	THL

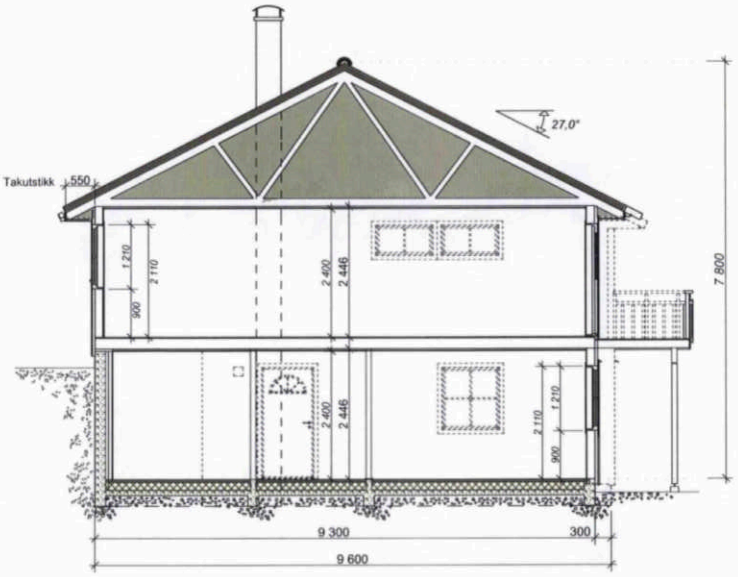
BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT: Hiland Sør
TILTAKSHAVER: Kunde A & Hus 10-9 Tomt B 1-1
BYGGEPLASS:
TEGNING: Fasader





LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØFORVALTNING
Arkivkode 134/400
28 NOV
Ark. sakspl.
Løpenr.
Saksh.
Gnad.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	03
HPK	B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL m²	MÅL	1:100
JB	B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL m²	DATO	09.09.04
NR	B.A. 120,1 m²	B.A. BI-LEIL m²	SIGN	THL
RB				
RKE				
TAD				

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

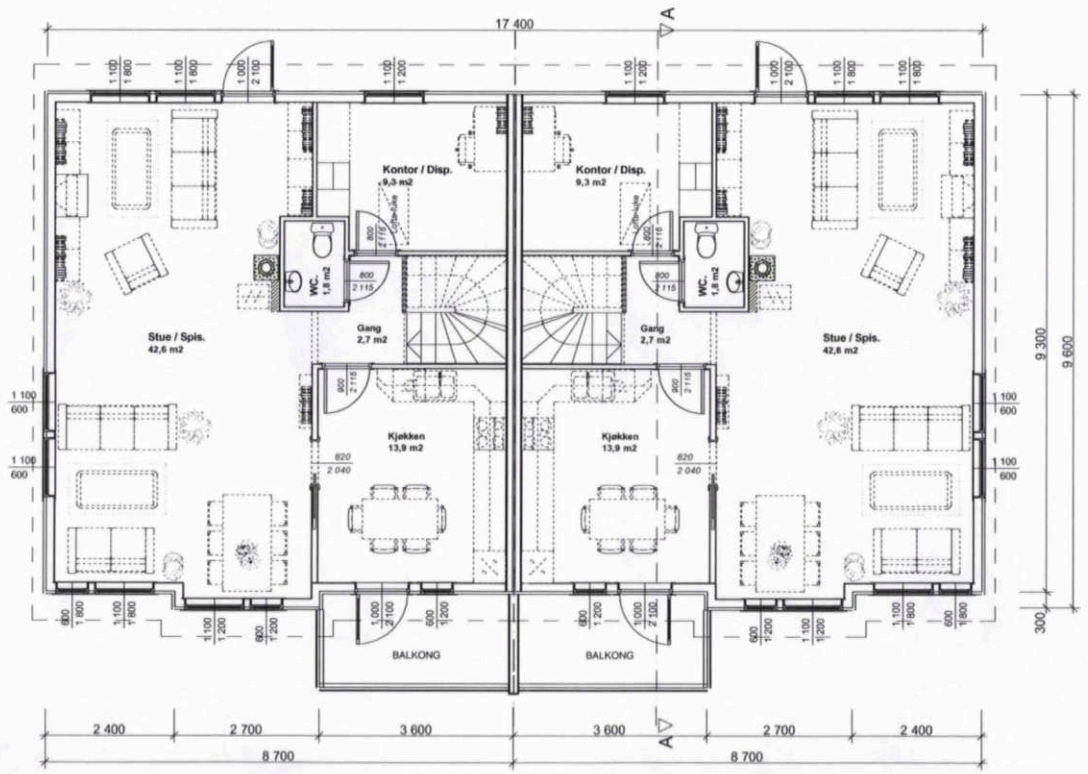
PROSJEKT: **Hiland Sør**

TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 11-12 Tomt B 1-2**

BYGGEPLASS:

TEGNING: **Uetg & snitt**

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
26 NOV 2004
Arb. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Grad.



00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				
Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	02
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL. m²	DATO	09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. BI-LEIL. m²	SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

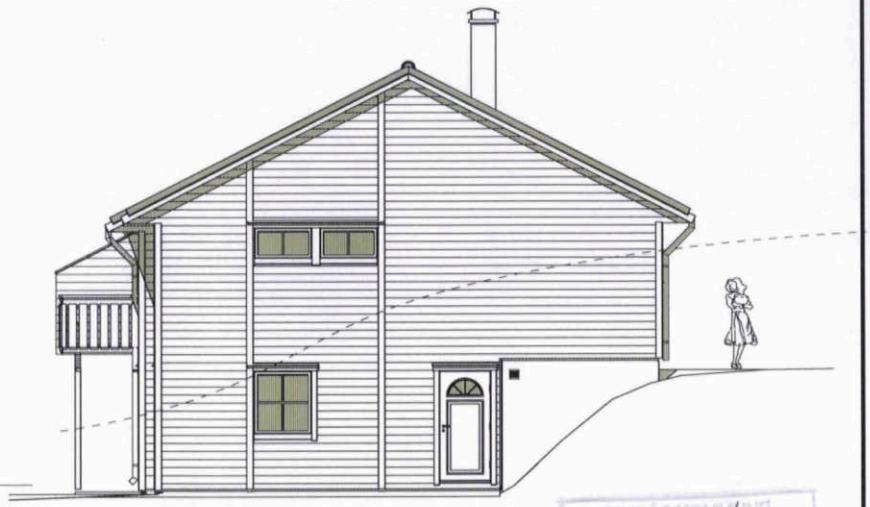
PROSJEKT: **Hiland Sør**

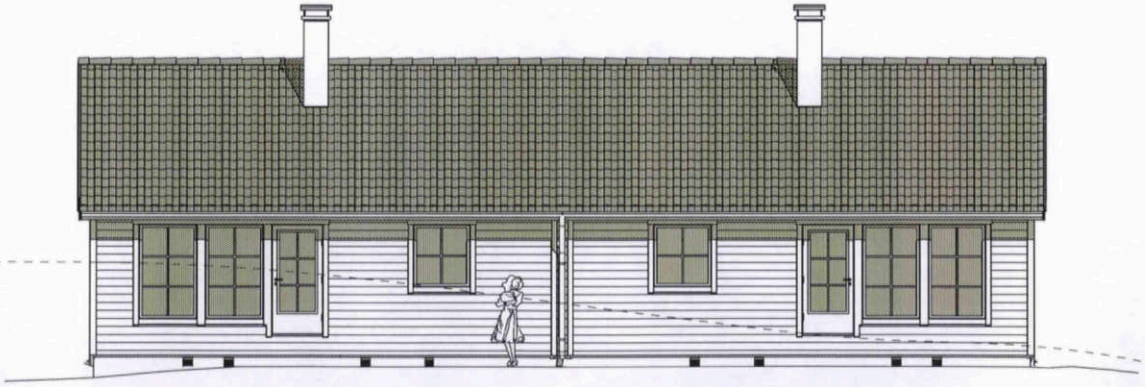
TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 7-8 Tomt B 2-4**

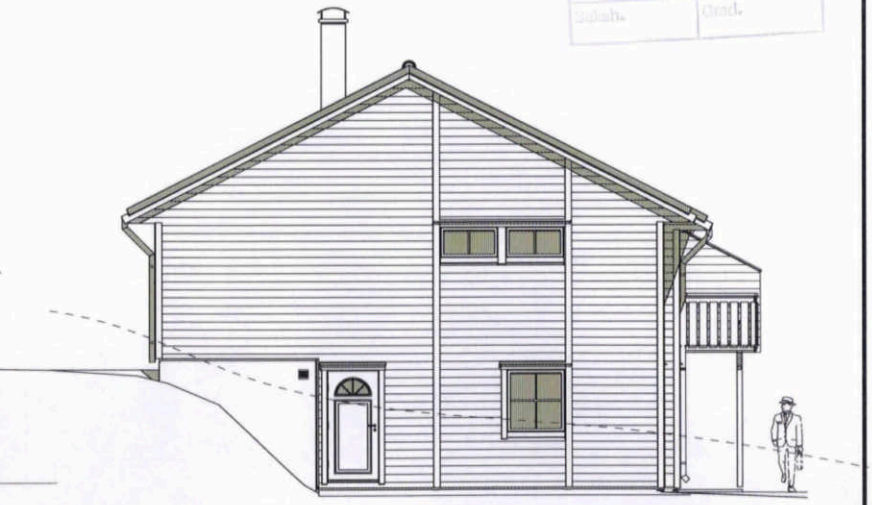
BYGGEPLASS:

TEGNING: **Hetg.**









LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
ARKIVKODE 134/400
2 8 NOV
Ark. ansvl. | Lnr.nr.
Saksh. | Grad.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. *Carport/ Gar* m²	TEGN. NR.	01
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. *BI-LEIL* m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. *BI-LEIL* m²	DATO	09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. *BI-LEIL* m²	SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

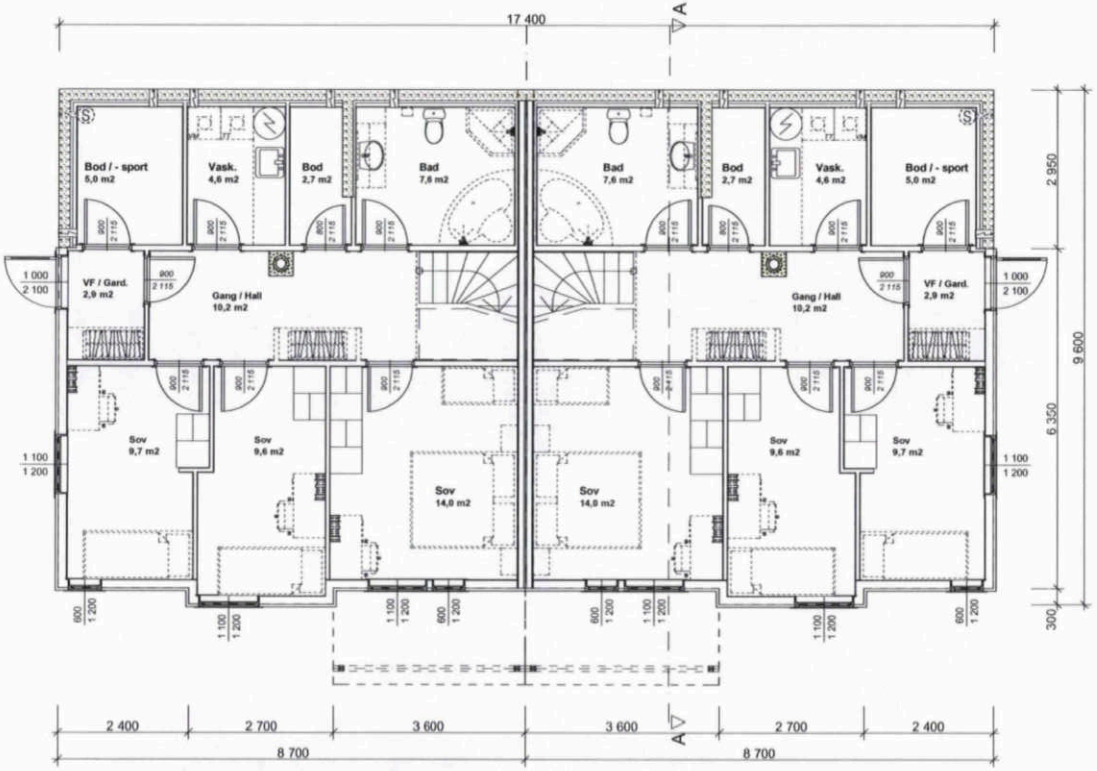
PROSJEKT: **Hiland Sør**

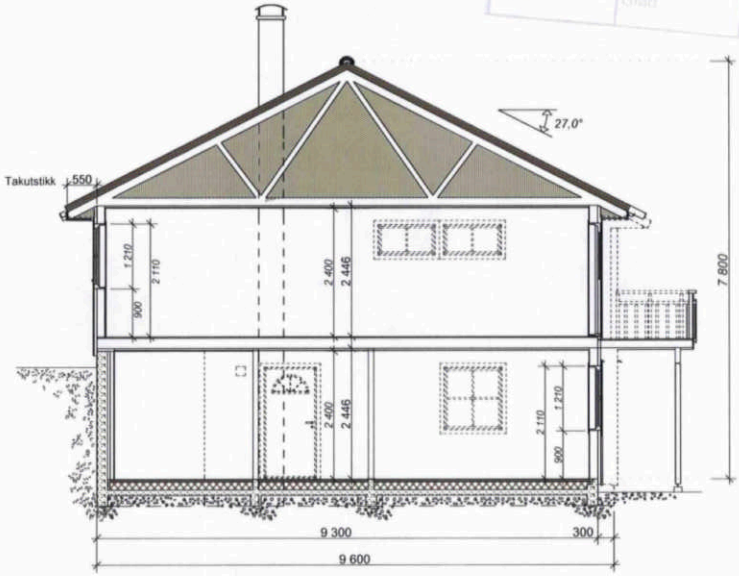
TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 7-8 Tomt B 2-4**

BYGGEPLASS:

TEGNING: **Fasader**

UNDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
26 NOV
Ark. sakent. | Løpenr.
Saksh. | Gnad





Rev.	Dato	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.	Dato	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	03
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL. m²	DATO	09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. BI-LEIL. m²	SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

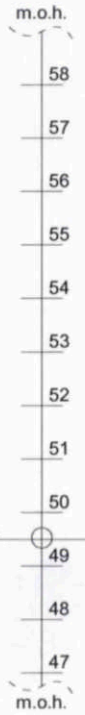
PROSJEKT: Hiland Sør

TILTAKSHAVER: Kunde A & Hus 1-2 Tomt B 2-1

BYGGEPLASS:

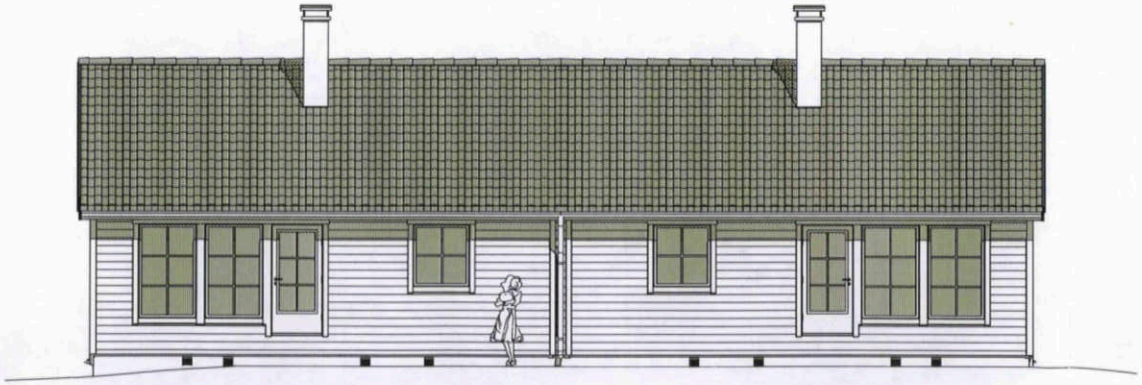
TEGNING: Uetg. & snitt

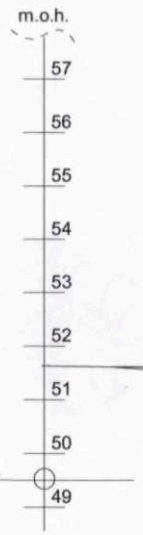






LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
26 NOV 2004
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Grad.







Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	01
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. Bl-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. Bl-LEIL. m²	DATO	09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. Bl-LEIL. m²	SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

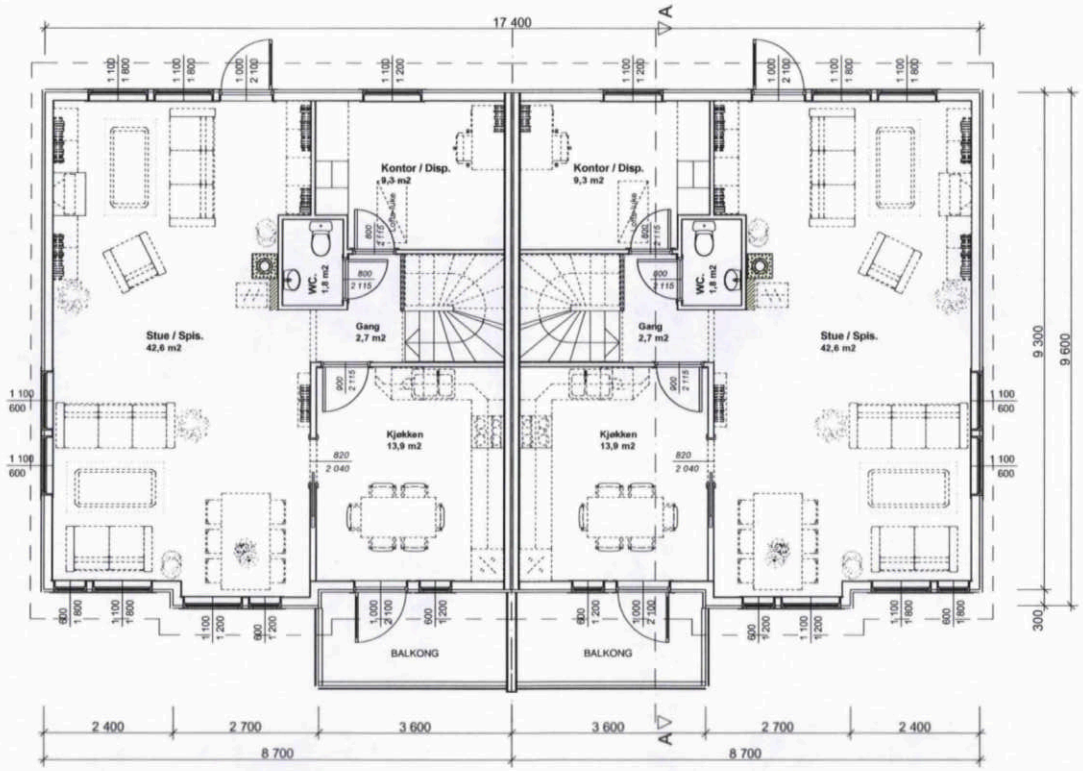
PROSJEKT: **Hiland Sør**

TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 1-2 Tomt B 2-1**

BYGGEPLASS:

TEGNING: **Fasader**

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode: 134/400
26 NOV 2004
Ark. saksnr.: Løpenr.
Saksh.: Gnid.



00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				
Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

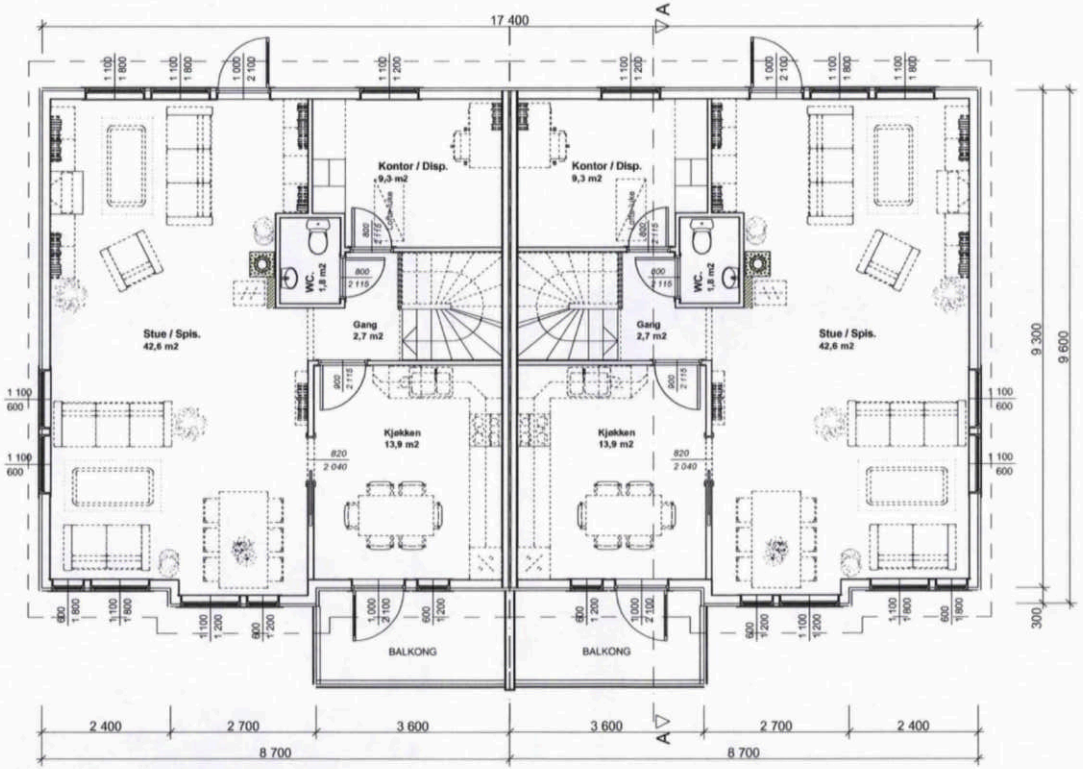
HH
HPK
JB
NR
RB
RKE
TAD

B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	02
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL. m²	DATO	09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. BI-LEIL. m²	SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT: Hiland Sør
TILTAKSHAVER: Kunde A & Hus 3-4 Tomt B 2-2
BYGGEPLASS:
TEGNING: Hetg.



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
28 NOV
Ant. saksnr. | Løpenr.
Dato/sign. | Gnid.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	02
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL. m²	DATO	09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. BI-LEIL. m²	SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

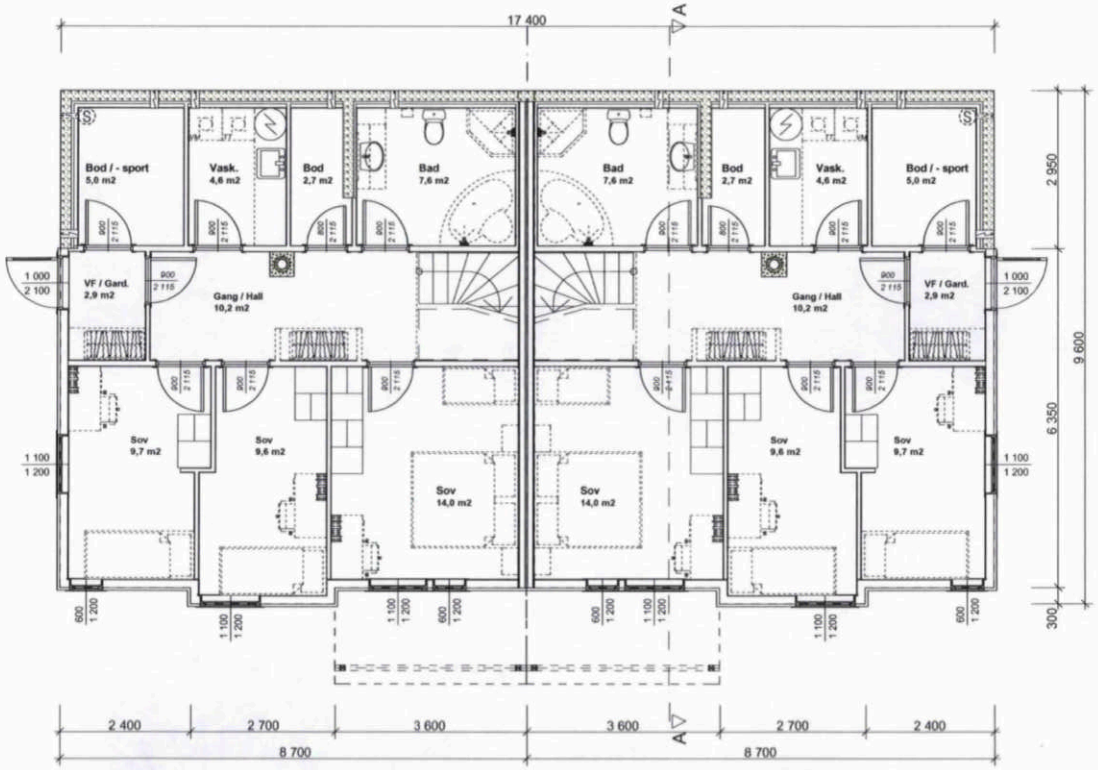
Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

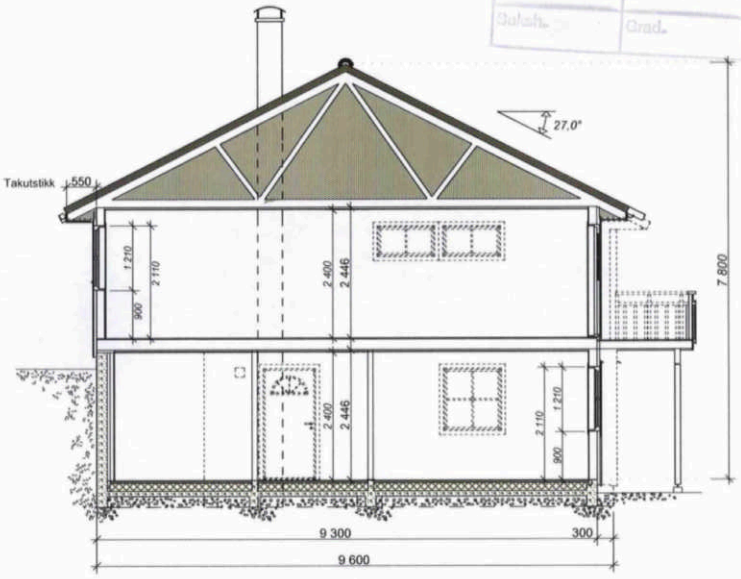
PROSJEKT: **Hiland Sør**

TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 11-12 Tomt B 1-2**

BYGGEPLASS:

TEGNING: **Hetg.**





LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivsaks 134/400
27 NOV 2024
Avd. saksnr.
Løpenr.
Gnr.
Bnr.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

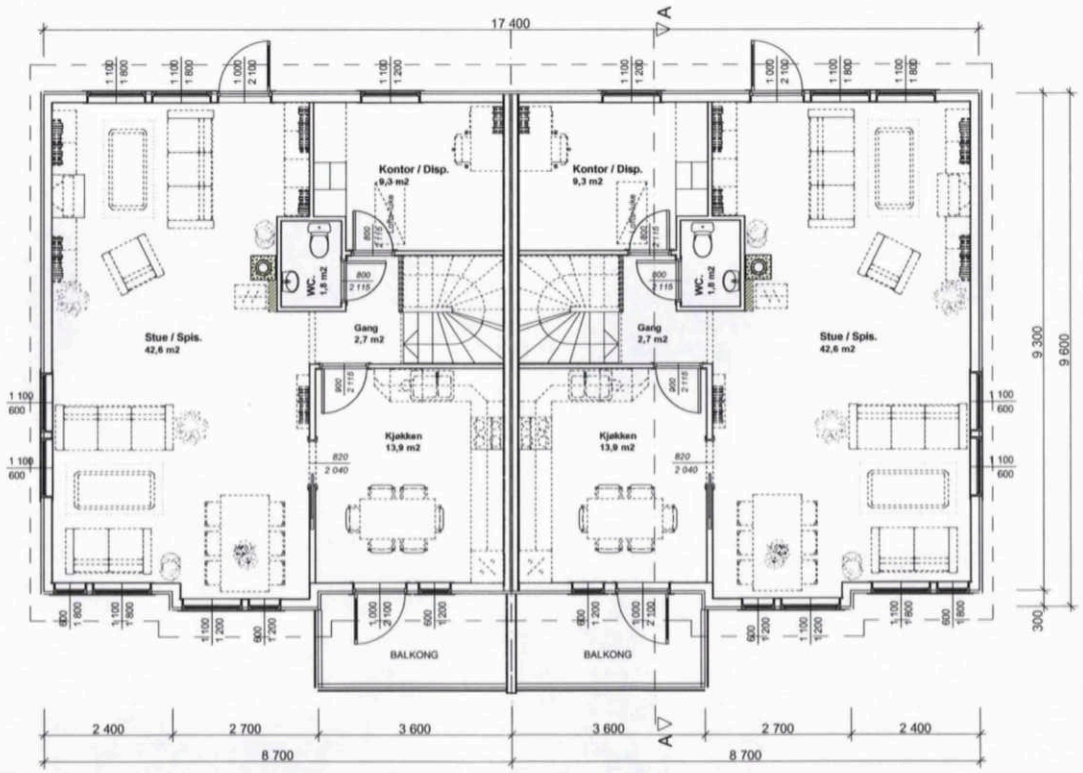
HH
HPK
JB
NR
RB
RKE
TAD

B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR. 03
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL. m²	MÅL 1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL. m²	DATO 09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. BI-LEIL. m²	SIGN THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT: Hiland Sør
TILTAKSHAVER: Kunde A & Hus 7-8 Tomt B 2-4
BYGGEPLASS:
TEGNING: Uetg. & snitt



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
26 NOV
Ark. sakenr. | Løpenr.
Saksh. | Gnid

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	02
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. Bl-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. Bl-LEIL. m²	DATO	09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. Bl-LEIL. m²	SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

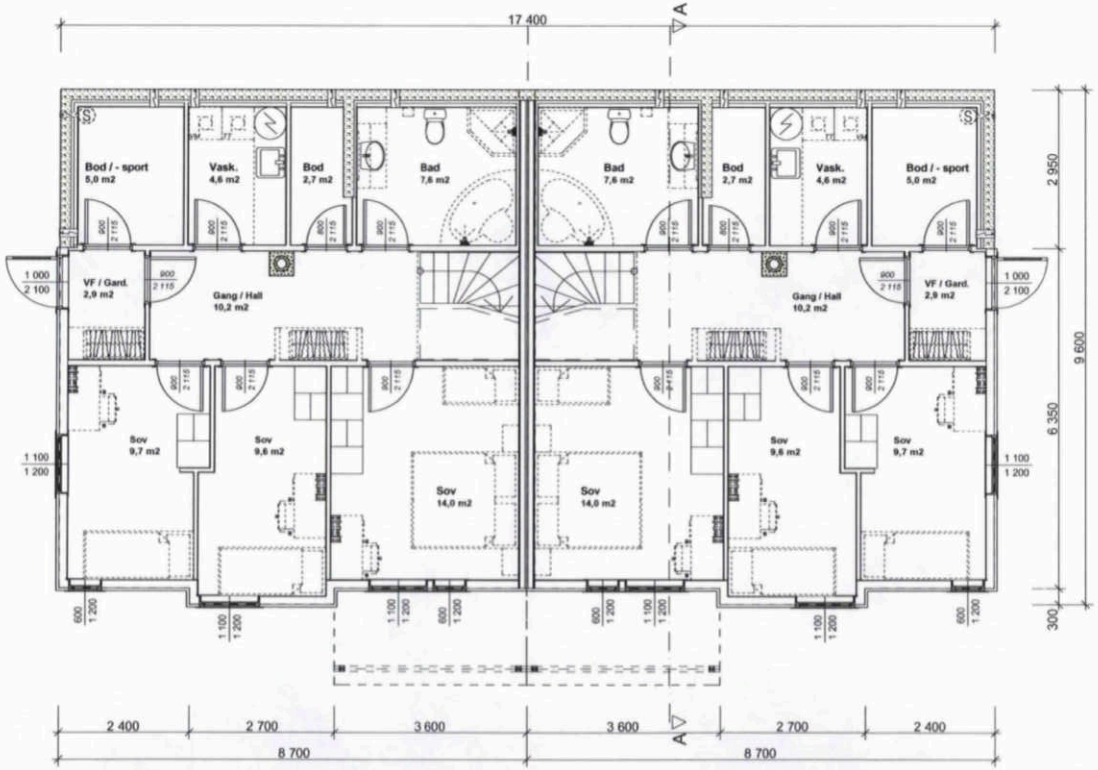
PROSJEKT: **Hiland Sør**

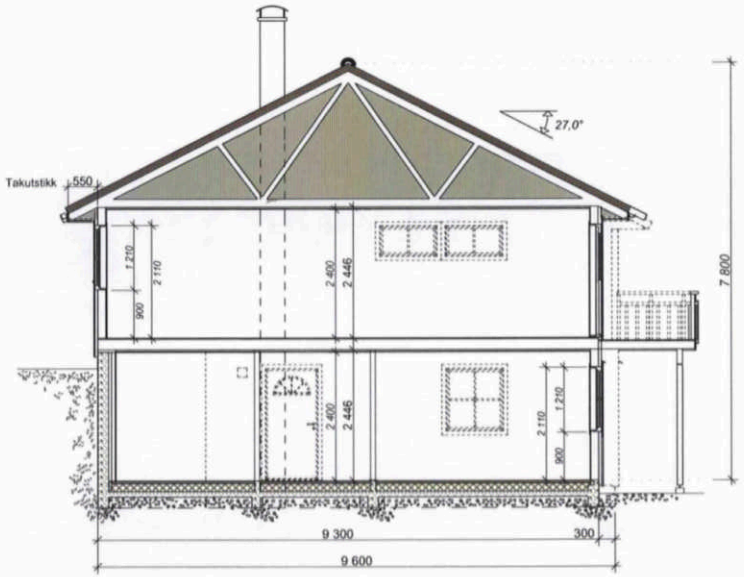
TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 1-2 Tomt B 2-1**

BYGGEPLASS:

TEGNING: **Hetg.**

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
26 NOV 2004
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Grad.





Rev.	Dato	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.	Dato	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	03
B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL. m²	MÅL	1:100
B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL. m²	DATO	09.09.04
B.A. 120,1 m²	B.A. BI-LEIL. m²	SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

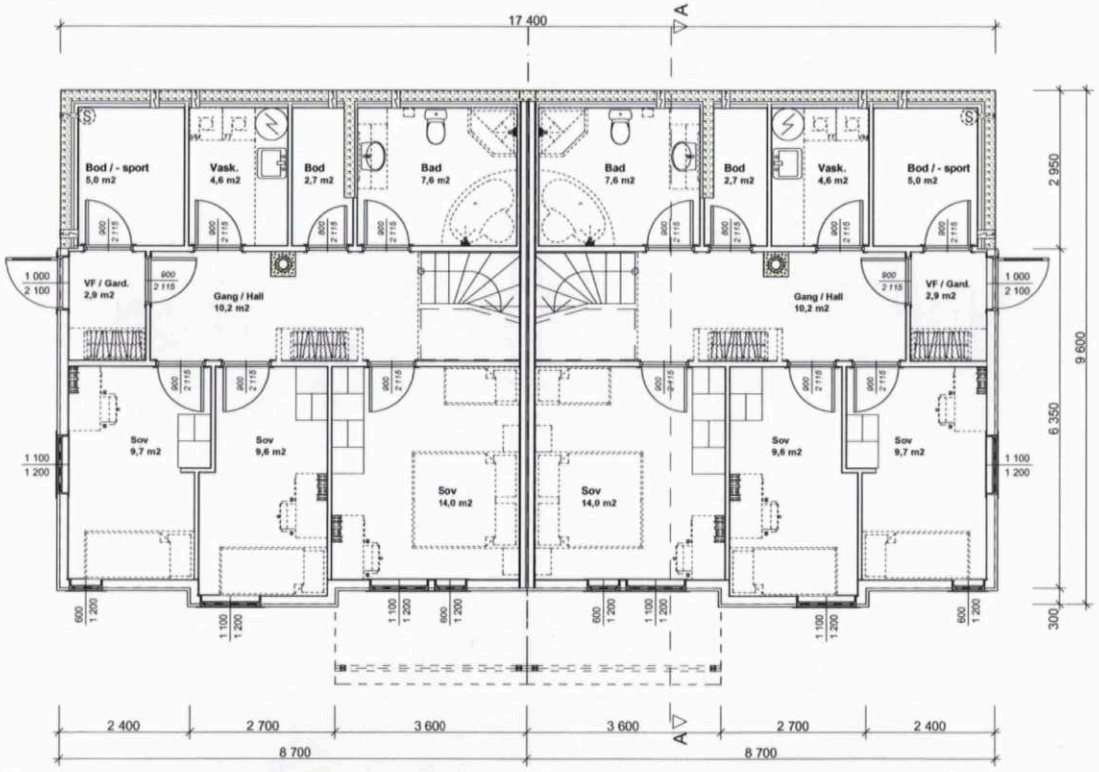
Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

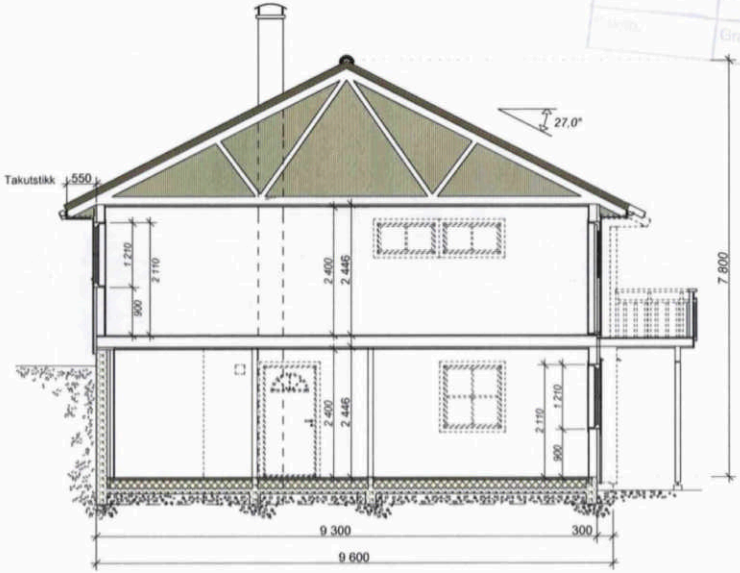
PROSJEKT: Hiland Sør

TILTAKSHAVER: Kunde A & Hus 3-4 Tomt B 2-2

BYGGEPLASS:

TEGNING: Uetg & snitt





LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode: 124/400
Ark. ansvarl.
Lopenr.
Saksb.
Grad.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	B.Y.A. 88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar m²	TEGN. NR.	03
HPK				
JB	B.O.A. 140,6 m²	B.O.A. Bl-LEIL m²	MÅL	1:100
NR				
RB	B.R.A. 149,6 m²	B.R.A. Bl-LEIL m²	DATO	09.09.04
RKE				
TAD	B.A. 120,1 m²	B.A. Bl-LEIL m²	SIGN	THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

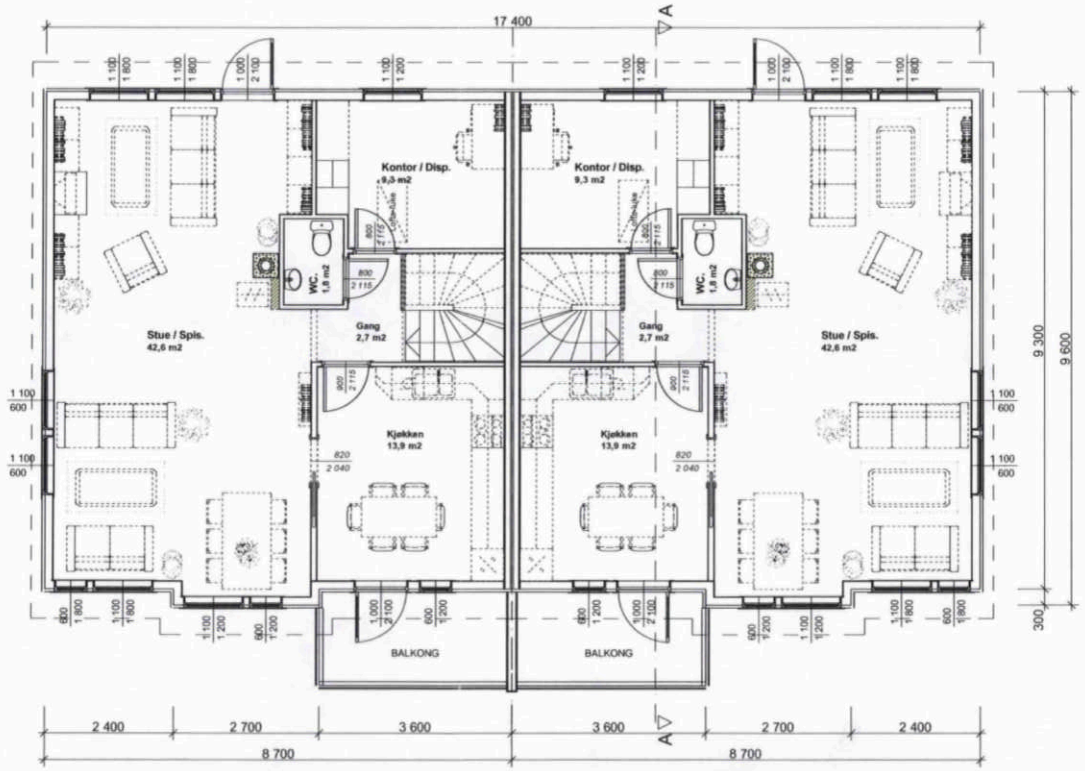
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT: **Hiland Sør**

TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 5-6 Tomt B 2-3**

BYGGEPLASS:

TEGNING: **Uetg.**



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
2 6 NOV 2004
Ark. tlskrift. | Løpenr.
Saksh. | Gnrd.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

HH	
HPK	
JB	
NR	
RB	
RKE	
TAD	

B.Y.A.	88,2 m²	B.Y.A. Carport/ Gar. m²	TEGN. NR. 02
B.O.A.	140,6 m²	B.O.A. BI-LEIL. m²	MÅL 1:100
B.R.A.	149,6 m²	B.R.A. BI-LEIL. m²	DATO 09.09.04
B.A.	120,1 m²	B.A. BI-LEIL. m²	SIGN THL

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT: **Hiland Sør**

TILTAKSHAVER: **Kunde A & Hus 5-6 Tomt B 2-3**

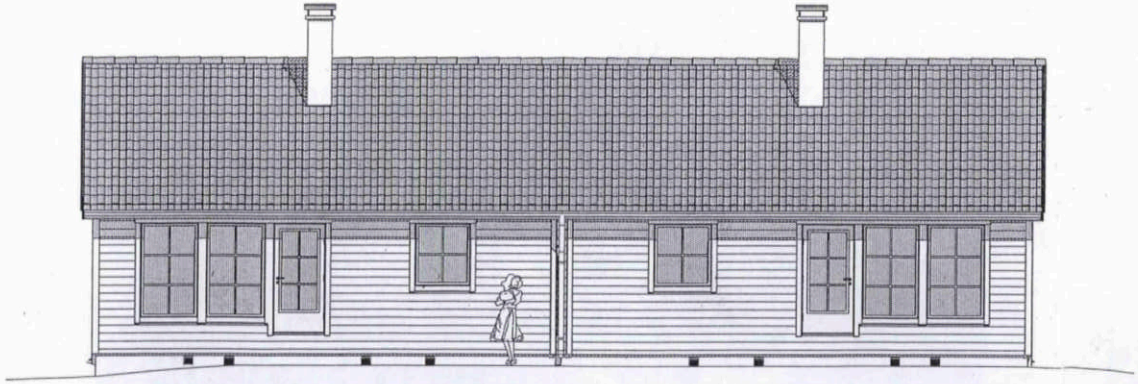
BYGGEPLASS:

TEGNING: **Hetg.**

VEDLEGG: E-2









LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
07 SEPT 2004
Arkivsaksnr. 04/2305
Løpenr. 15444/04
Saksh. KBj
Grnd.

H01 H02

00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				
Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

		B.Y.A.	B.Y.A.	TEGN. NR.
HH				01
HPK		88,2 m²	88,2 m²	
JB		B.O.A.	B.O.A.	MÅL
NR		140,6 m²	140,6 m²	1:100
RB		B.R.A.	B.R.A.	DATO
RKE	X	149,6 m²	149,6 m²	06.07.04
TAD		B.A.	B.A.	SIGN
		120,1 m²	120,1 m²	RS

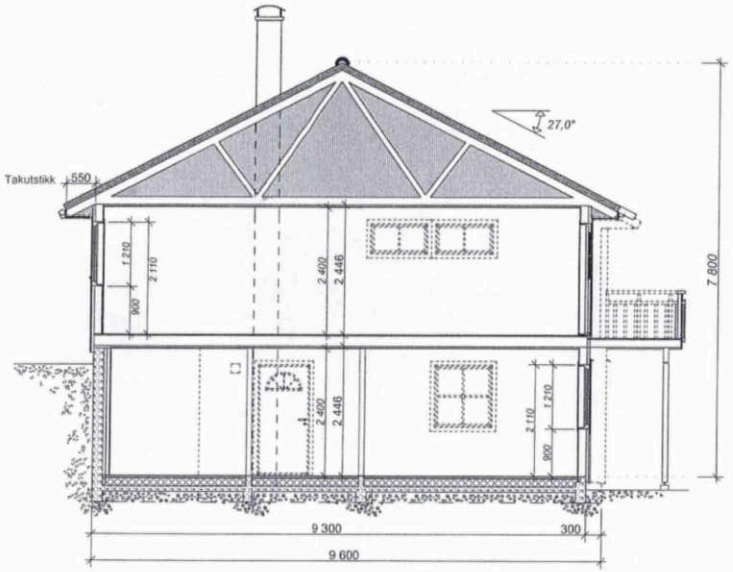
BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

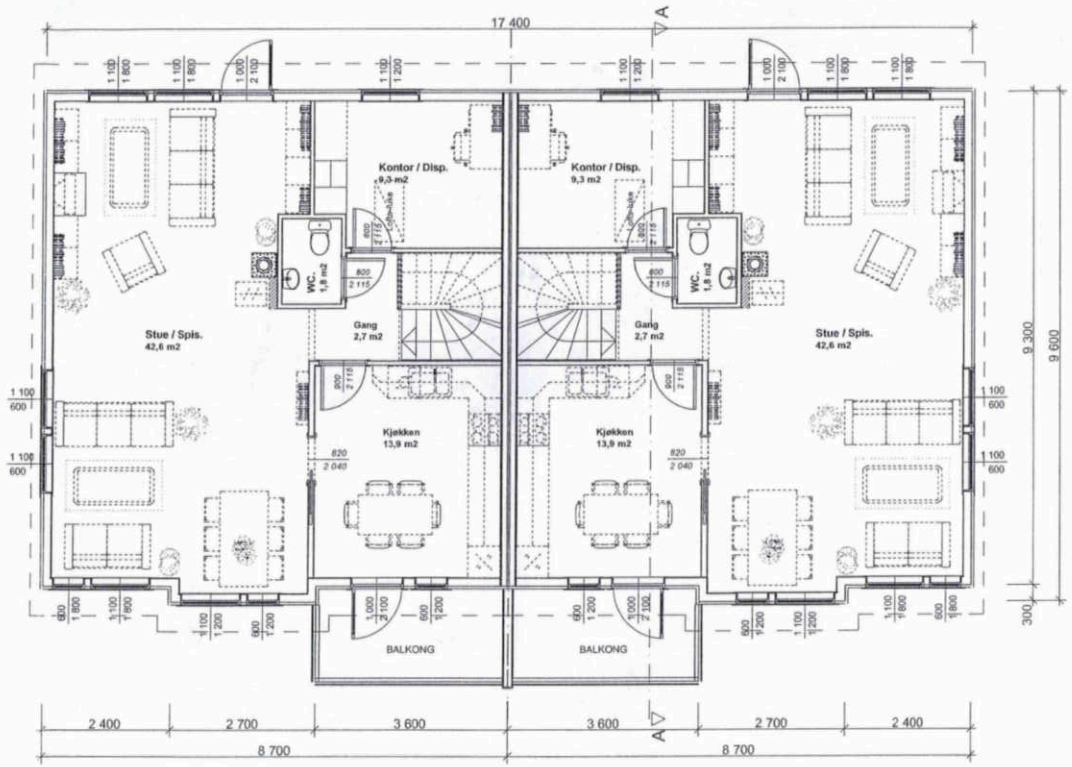
Den som bygger etter denne tegningen forpliktar seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT: HILLAND SØR
TILTAKSHAVER: –
BYGGEPLASS: –
TEGNING: Fasader

VEDLEGG : E-4





LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
07 SEPT 2004
Journalnr. 04/2305
Løpenr. 15444/04
Saksh. KBj
Gnad.

H01 H02

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.):	Sign:	Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.):	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN				

NOTATER / ANM.:

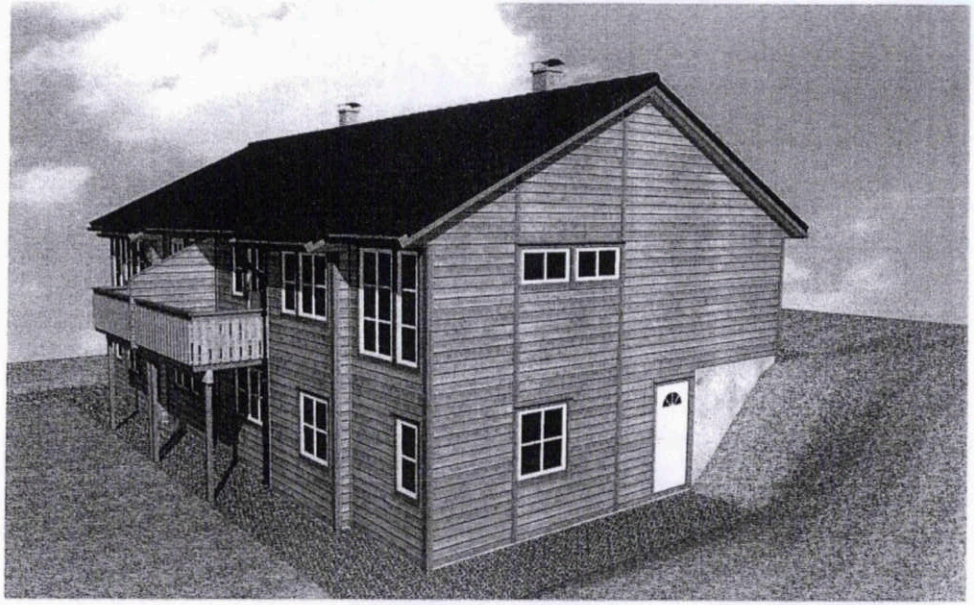
* Andre div. opplysninger.....

		B.Y.A.	B.Y.A.	TEGN. NR.
HH		88,2 m²	88,2 m²	02b
HPK		B.O.A.	B.O.A.	MÅL
JB		140,6 m²	140,6 m²	1:100
NR		B.R.A.	B.R.A.	DATO
RB		149,6 m²	149,6 m²	06.07.04
RKE	X	B.A.	B.A.	SIGN
TAD		120,1 m²	120,1 m²	RS

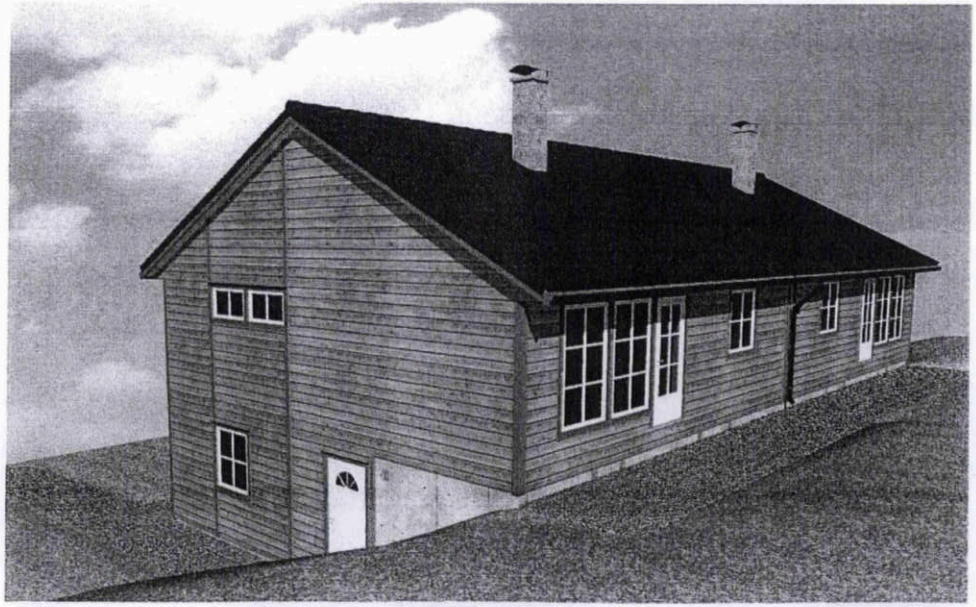
BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen
Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse

PROSJEKT: **HILLAND SØR**
TILTAKSHAVER: –
BYGGEPLASS: –
TEGNING: **Plan h.etg & snitt**

VEDLEGG: E-1









AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
07 SEPT
Ark. saksnr. 04/2305
Løpenr. 15444/04
Saksh. KBj
Grad.

H01 H02

00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN												
Rev:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref):	Sign:	Rev:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref):	Sign:								

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

		B.Y.A.	B.Y.A.	TEGN. NR.
HH		88,2 m²	88,2 m²	00
HPK		B.O.A.	B.O.A.	MÅL
JB		140,6 m²	140,6 m²	1:100
NR		B.R.A.	B.R.A.	DATO
RB		149,6 m²	149,6 m²	06.07.04
RKE	X	B.A.	B.A.	SIGN
TAD		120,1 m²	120,1 m²	RS

BK **BYGGKJØP**
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

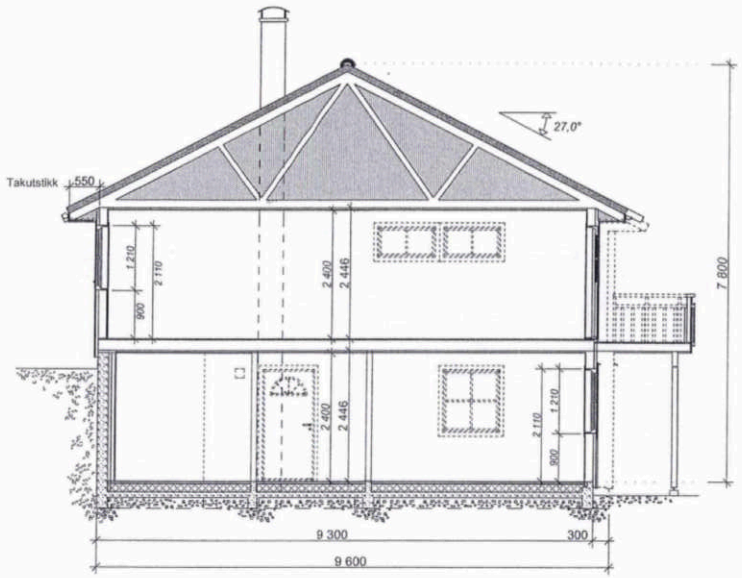
Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

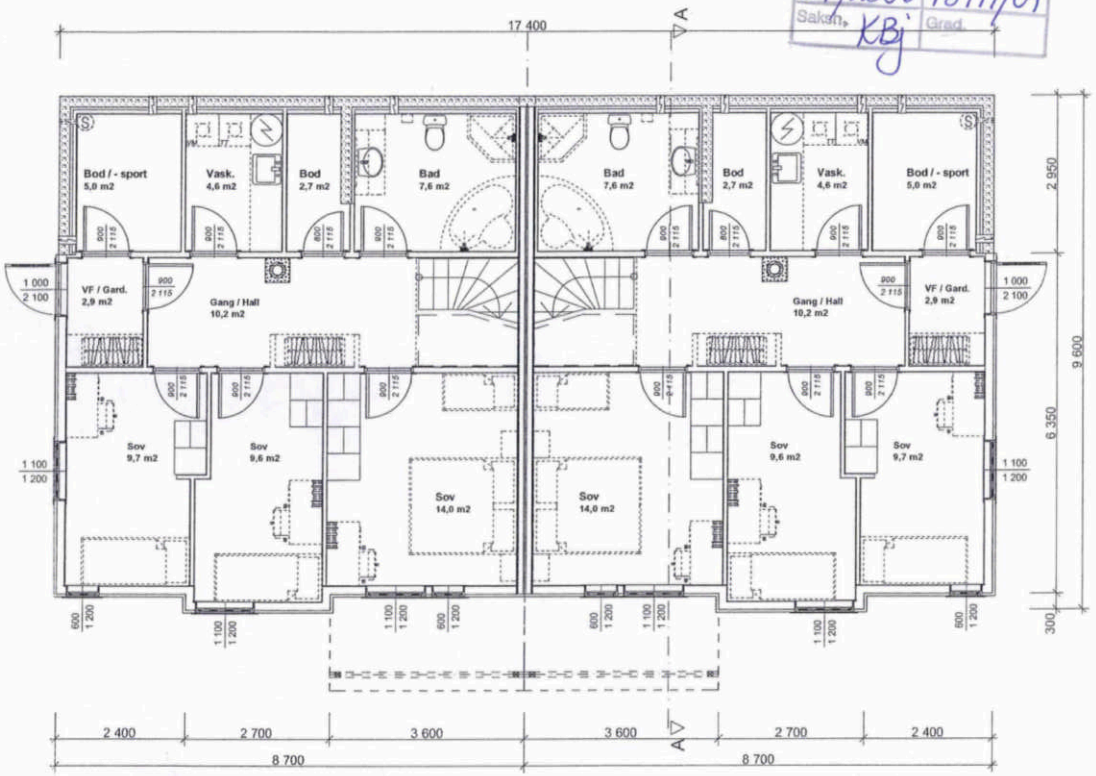
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse

PROSJEKT: HILLAND SØR
TILTAKSHAVER: –
BYGGEPLASS: –
TEGNING: **Perspektiver**

VEDLEGG: E-3

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/400
07 SEPT 2004
Arkiv.saksnr. 04/2305 15444/04
Saksh. KBj Grad.





AREAL H01	BRA m2	FAKT.	BA m2	RED. m2	BOA m2
U.-etasje	73,8	0.6	44,3	9,0	64,8
1.-etasje	75,8	1.0	75,8	0,0	75,8
2.-etasje	--	--	--	--	--
(Red. Sportsbod.)	--	--	--	--	--
Sum	149,6		120,1	9,0	140,6

Bruttoareal U.etg. av bolig (BYA) : 88,2 m2. *BTA tot = 176,4m2*
Bruksareal m/red.av areal for sportsbod (BRA-K) : 149,6 m2.

AREAL H02	BRA m2	FAKT.	BA m2	RED. m2	BOA m2
U.-etasje	73,8	0.6	44,3	9,0	64,8
1.-etasje	75,8	1.0	75,8	0,0	75,8
2.-etasje	--	--	--	--	--
(Red. Sportsbod.)	--	--	--	--	--
Sum	149,6		120,1	9,0	140,6

Bruttoareal U.etg. av bolig (BYA) : 88,2 m2. *BTA tot = 176,4m2*
Bruksareal m/red.av areal for sportsbod (BRA-K) : 149,6 m2.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder (ref.) :	Sign:
00	00.00.00	Beskriv endring.....	NN

NOTATER / ANM.:

* Andre div. opplysninger.....

		H01	H02
HH			
HPK			
JB			
NR			
RB			
RKE	X		
TAD			
B.Y.A.		88,2 m²	88,2 m²
B.O.A.		140,6 m²	140,6 m²
B.R.A.		149,6 m²	149,6 m²
B.A.		120,1 m²	120,1 m²

TEGN. NR. 02a
MÅL 1:100
DATO 06.07.04
SIGN RS

BYGGKJØP
Florvaag Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse

PROSJEKT: HILLAND SØR
TILTAKSHAVER: –
BYGGEPLASS:
TEGNING: Plan u.etg & snitt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166251004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cato Handeland	Monica Karin Handeland

Gateadresse
Leitet 41

Poststed	Postnr
ALVERSUND	5911

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 166251004

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2018 oppdaget vi fukt i vegg som vender ut mot betongelement på vaskerommet. Det ble åpnet et hull i veggen på ca 50 cm x 150 cm, og isolasjon ble fjernet. Slik ble det stående over lengre tid for tørking. Da ny isolasjon ble satt inn og hullet tettet, var området tørt. Lukt i underetasje i boligen er blitt betydelig mindre etter at overbygg ble bygget over 2/3 terrassen. 2015 en mindre lekkasje fra vask bad i 2 etj, lite fukt-merke i himling i gangen i etasjen under.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget som tidligere nevnt fukt i vegg vaskerom som vender ut mot fyllmassen, oppdaget samtidig dårlig fuging/tetting mellom betong elementene. Overbygg over ca 2/3 av terrassen (og dermed fyllmassen) ble bygget av eier i 2022 for å skjerme fyllmasse og betong elementer for fukt/regnvann. Ser tendenser til ansamling av regnvann på parkeringsplassen på fremsiden av bolig ved mye nedbør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved innflytting ble det oppdaget lekkasje i taket inne på kjøkkenet, vann var kommet inn via kjøkken-hetten/"pipen" på taket. Årsaken viste seg å være monterings feil fra fagfolkene som bygget huset. Før innflytning, ble feilen ble utbedret av fagfolkene som bygget huset

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før overbygget ble bygget på baksiden av huset, har det vært sølvkre på baderommet . Noe, men liten grad av sølvkre i andre rom i boligen. Etter at overbygget ble bygget, er antall sølvkre sterkt redusert. Noe kledning på fremsiden av huset er råtne, og bør skiftes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Eier er utdannet elektriker og har utført el arbeid på garasje (tilførsel fra sikringsskap er ikke montert), montert spotter i og under overskap kjøkken, spotter stue og kjøkken, spotter i mur utenfor inngangsparti, montering av bryter for styring avtrekks-vifte kjøkken, flyttet brytere for lys stue og kjøkken, montert bryter for filmlerret stue, flyttet lampe stue til nytt punkt, to lamper montert trappegang og vaskerom over disk

Arbeid utført av: Cato Handeland (eier)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166251004

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Snekker bygget garasjen. Grunnmur bygget av huseier. Kvittering på arbeid av snekker foreligger ikke. Annen info: I forbindelse med oppussing etter at noe vann fra et akvariet kom på stue gulvet, er lettvegg mellom stue og kjøkken fjernet, gulvet skiftet av eier og åpen kjøkkenløsning benyttet.
Arbeid utført av	Snekker Johannes Littleskare

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166251004

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166251004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cato Handeland	e0e2e9177d0edd31eba9f18ac1a1d8c2ad19b759	28.01.2026 16:26:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Handeland	6d38178f216203342a71f795ad96d69b7f7c2360	28.01.2026 16:25:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166251004

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Leitet 41 , 5911 ALVERSUND

ALVER kommune

gnr. 134, bnr. 442

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 08.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3169 **Eiendomsverdi ref nr:** JL6444

Foretak: Henne Takst AS

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

Henne Takst AS

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

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

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

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig

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

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen er oppført i 2006.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.
Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:
En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Del av en tomannsbolig med god planløsning og med gjennomgående standard fra byggeår med stor bruks slitasje.

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon:
Yttertak er tekket med betongstein fra byggeår.
Renner og nedløp er utført i svart plast.
Saltak er oppført med W-takstoler og sutaksplater.

Yttervegg:
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende dobbelfalset kledning.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2005

INNVENDIG Gå til side

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

Innvendige dører:
Hvite fyllingsdører innvendig i boligen

VÅTROM Gå til side

Areal: 7,4 m²
Vaskerom med belegg på gulvet, malt overflater på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask i benkeplate

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder: 2006
-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 7,4 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.
Utstyr: Foldedør i dusjnisje, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder 2006
-Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Frittstående hvitevarer:
-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulvet, malte overflater på vegger og tak ess i himling.
Toalett og servant på vegg.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i bod.
Stoppekran i fordelerskap
Synlig avløp i plast
Stake muligheter via sluk
Lufting over tak

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk våtrom, toalettrom og kjøkken
Øvrig naturlig ventilasjon
Det er registrert svakt avtrekk fra den mekaniske ventilasjonen.

VVB:
Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2005

EL:
Sikringsskap:
-Automatsikringer og jordfeilbryter

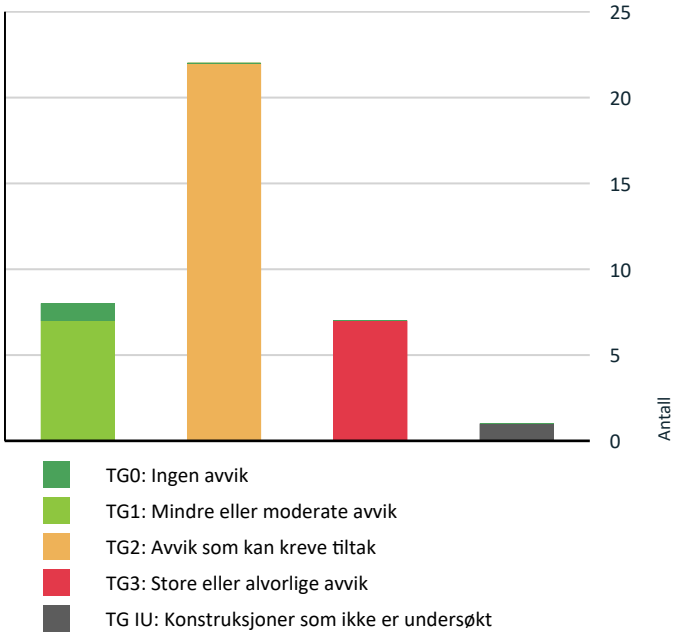
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

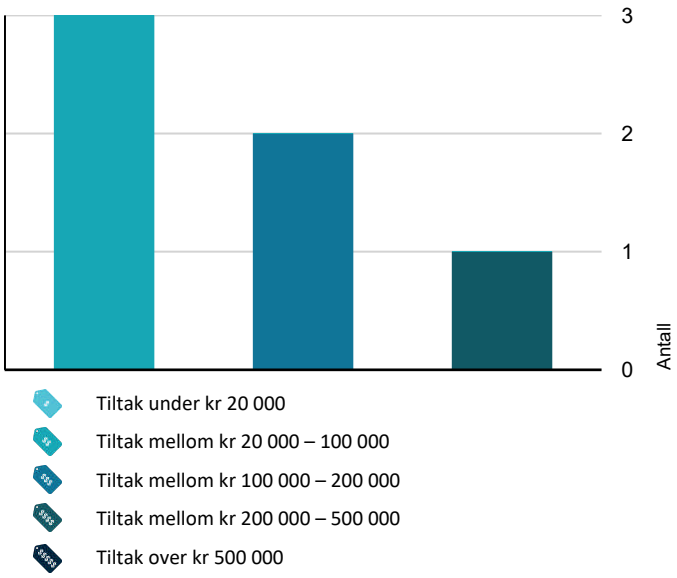
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Yttertak er tekket med betongstein fra byggeår. Det er registrert slitasje samt mose/groing på taktekking. Det er registrert lekkasje rundt gjennomføringer/lufting på tak. Det er observert muggsopp på sutaksplater. Sammenføyninger mellom yttertak og takoverbygg/terrasse er ikke tilfredsstillende.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkingens tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongstein fra byggeår vil normalt ha redusert restlevetid sammenlignet med ny tekking, og mose/groing kan bidra til økt fuktbelastning og redusert funksjon i tekkingen over tid. Lekkasje rundt gjennomføringer indikerer svikt i beslag/tetting og gir risiko for fuktinntrengning til undertak og takkonstruksjon. Muggsopp på sutaksplater bekrefter fuktbelastning og at det har vært/er fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Utdaterte/ikke tilfredsstillende sammenføyninger mellom yttertak og takoverbygg/terrasse vurderes som et vesentlig avvik, da dette er et typisk lekkasjepunkt og kan føre til vanninntrengning og følgeskader på undertak og tilstøtende konstruksjoner. Samlet vurderes forholdene å ha høy skade- og lekkasjerisiko, og tiltak må påregnes.
TG 3 er satt på bakgrunn av: Registrert lekkasje ved gjennomføringer, muggsopp på sutaksplater samt ikke tilfredsstillende sammenføyninger mellom yttertak og takoverbygg/terrasse, med høy risiko for videre fuktinntrengning og følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Snarlig kontroll og utbedring av gjennomføringer/lufting med korrekt beslag- og tetting, samt kontroll av tilstøtende undertak for fuktskader.
Utbedre sammenføyning/overgang mellom yttertak og takoverbygg/terrasse med fagmessig løsning (beslag, tetting, oppkant/overlapp og vannavledning).
Kartlegge skadeomfang i sutak/undertak og takkonstruksjon, og skifte skadde materialer ved behov.
Rengjøring/fjerning av mose/groing og etablering av vedlikeholdsrutine; vurdere tiltak som reduserer ny begroing.
Vurdere helhetlig tilstand og restlevetid på taktekking fra byggeår, med plan for fornying dersom omfattende avvik/skader avdekkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Renner og nedløp er utført i svart plast. Nedløp avsluttes like over terreng. Bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur er mangelfull. Det er registrert ikke tilfredsstillende løsning av renne på baksiden av boligen. Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Når nedløp avsluttes like over terreng og vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra grunnmur, øker fuktbelastningen på sokkel/grunnmur og terreng langs bygget, med risiko for fuktskader, saltutslag, frostpåvirkning og redusert funksjon på drenering/overflatevannshåndtering. Mangelfull renne-/avløpsløsning på baksiden kan gi ukontrollert avrenning og lokal vannbelastning på fasade og tilslutninger, med økt risiko for følgeskader. Fravær av snøfangere øker risiko for snøras fra tak, med fare for personskade og skader på renner, nedløp og øvrige bygningsdeler, avhengig av takfall, takmateriale og lokale snøforhold.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Mangelfull bortledning av takvann ved grunnmur, ikke tilfredsstillende løsning av renne på baksiden samt manglende snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere tilfredsstillende bortledning av takvann fra nedløp, f.eks. til tett ledning/drenssystem eller utkast med løsning som leder vann bort fra grunnmur (sprutplate, forlengelse og fall fra bygget).
Utbedre renne-/avløpsløsning på baksiden slik at vann føres kontrollert til nedløp og bort fra fasade/tilslutninger.
Vurdere montering av snøfangere der det er behov ut fra takfall, adkomstsoner og lokale snøforhold, for å redusere risiko for snøras og følgeskader.

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende dobbelfalset kledning. Det er registrert avvikende/for liten avstand mellom terreng og kledning enkelte steder. Det er registrert lokale råteskader og generelt god slitasje på utvendige overflater. Det er registrert råte i vindskier. Selve veggkonstruksjonen er innbygget og lar seg ikke kontrollere fullt ut. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller øvrige vesentlige avvik i vegglinjer ved befaring. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og lokal stikktaking. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvikende terrengavstand øker risikoen for fuktbelastning på kledning og nedre konstruksjoner, og kan gi råteutvikling og følgeskader over tid. Lokale råteskader og råte i vindskier viser at enkelte bygningsdeler har vært utsatt for fuktpåvirkning og har redusert funksjon/levetid. Generell slitasje tilsier vedlikeholdsbehov og mulig redusert overflatebeskyttelse (maling/impregnering), som igjen kan øke fuktinntrengning og nedbrytning dersom det ikke utbedres. Siden veggkonstruksjonene er lukkede og det ikke er utført destruktive undersøkelser, kan tilstand på bakenforliggende materialer (vindsperre, stendere, bunnsvill, isolasjon og detaljer rundt åpninger) ikke verifiseres fullt ut, og det tas særskilt forbehold om skjulte avvik og behov for tiltak utover det som er synlig.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Avvik terrengavstand, lokale råteskader og råte i vindskier, samt generelt slitasjenivå. Begrenset kontroll av lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedre terrengforhold slik at anbefalt avstand mellom terreng og kledning oppnås, samt sikre fall bort fra bygget og redusert sprutbelastning.
Skifte/utbedre råteskadet kledning og vindskier, og kontrollere tilstøtende konstruksjoner for følgeskader ved åpning i forbindelse med reparasjon.
Gjennomføre nødvendig overflatebehandling (maling/impregnering) og vedlikehold av fasader for å sikre videre beskyttelse.
Kontrollere særlig utsatte detaljer (overganger, hjørner, vindus-/dørtilslutninger) og utbedre mangelfulle beslag/tetting der dette avdekkes.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak er oppført med W-takstoler og sutaksplater. Takkonstruksjonen er isolert mot beboelse. Det er observert muggsopp på sutaksplater etter lekkasje. Det må forventes damplekkasje/luftlekkasjer fra boligsiden.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert muggsopp på sutaksplater, opplyst i sammenheng med tidligere lekkasje. Eier opplyser at forholdet oppstod for ca. 20 år siden og at årsak er utbedret. Opplysningen om tidspunkt og utbedring er mottatt pr. e-post og er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring.

Muggsopp på sutaksplater viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Når det i tillegg må forventes mulig damplekkasje fra boligsiden, kan varm og fuktig inneluft trenge opp i takkonstruksjonen og kondensere på kaldere flater, noe som kan bidra til muggvekst og nedbrytning. Selv om eier opplyser at årsak er utbedret, foreligger det ikke dokumentasjon på tiltak eller at skadeomfang er kartlagt, og det kan derfor ikke utelukkes at det fortsatt er forhold i lufttetthet/dampsperre eller ventilasjon som gir risiko for fremtidig fukt-/muggproblematikk.

TG2 er satt på bakgrunn av påvist muggsopp på sutaksplater etter lekkasje, samt forventet risiko for damplekkasje/kondens fra boligsiden. Eier opplyser at forholdet oppstod for ca. 20 år siden og at årsak er utbedret, men dette er kun opplyst pr. e-post og er ikke dokumentert/verifisert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonen, herunder vurdering av ventilasjonsforhold og lufttetthet/dampsperre mot oppvarmet del, samt kartlegging av skadeomfang. Det bør gjennomføres fuktindikasjon/fuktmålinger i treverk og visuell kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avklare om forholdet er historisk og stabilt eller om det foreligger aktiv fuktbelastning. Ved behov anbefales fagkyndig vurdering og tiltak for å forbedre lufttetthet/ventilasjon. Det anbefales å innhente/fremlegge dokumentasjon for utbedring dersom tilgjengelig.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2005

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

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig
slitasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

TG 1 Dører - 2

Kommentar

Hvit ytterdør med glass fra 2026

TG 2 Dører

Kommentar

2. etasje: To balkongdører med 2-lags glass i malt trekarm, opplyst fra ca. 2005. Det er registrert utvendig slitasje.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdører fra ca. 2005 har normalt noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Registrert utvendig slitasje tilsier vedlikeholdsbehov og økt risiko for nedbrytning dersom overflatebeskyttelsen ikke opprettholdes, særlig i nedre karm-/terskelsone som er mest fuktutsatt. Tilfeldig kontroll av åpne-/lukke-mekanismer gir kun en begrenset indikasjon på funksjon, og det tas forbehold om at mekanismer/tetningslister kan ha avvik som ikke ble avdekket ved stikkprøve.
Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Utvendig slitasje på balkongdører og alder, samt begrenset funksjonskontroll (stikkprøve).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomføre vedlikehold/overflatebehandling for å beskytte treverk mot fukt og videre slitasje.
Kontrollere tetningslister, beslag og nedre karm-/terskelområde for begynnende fukt-/råtepåvirkning, og utbedre ved behov.
Smøre/justere beslag og mekanismer ved behov for å sikre normal funksjon.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Kommentar

Terrasse på ca. 28 m² på baksiden av boligen. Det er registrert synlige råteskader i bjelkelag, særlig i området mot fjell. Det er lagt presenning under deler av terrassen, og denne fremstår morknet/nedbrutt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlige råteskader i bjelkelag viser at terrassen har vært utsatt for langvarig fuktbelastning og at konstruksjonen er nedbrutt. Beliggenhet mot fjell kan gi vedvarende fuktpåvirkning og begrenset uttørking, noe som øker risiko for videre råteutvikling og redusert bæreevne/stabilitet. Morknet presenning under terrassen tyder på at det har vært forsøkt midlertidig fuktsikring eller tildekking, men dette kan også bidra til å holde fukt inne og redusere uttørking. Det kan ikke utelukkes at skadeomfanget er større enn det som er synlig uten åpning av konstruksjonen.
TG 3 er satt på bakgrunn av: Synlige råteskader i bjelkelag (konstruktiv del), fuktutsatt plassering mot fjell og indikasjon på langvarig fuktbelastning (morknet presenning), med risiko for redusert bæreevne og videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassen anbefales åpnet lokalt for å kartlegge skadeomfang i bjelkelag, innfestinger og eventuelle tilslutninger mot vegg/fundament. Skadet trevirke må skiftes.
Utbedre årsak til fuktbelastning: sikre lufting/avstand mot fjell, drenering/avrenning og løsninger som gir god uttørking (unngå fuktholdende tildekking).
Fjerne morknet presenning og etablere korrekt oppbygging/underkonstruksjon med tilstrekkelig ventilasjon og materialvalg egnet for fuktutsatte forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Kommentar

Terrasseplatting med trapp, ca. 25 m². Trappen har avvik og fremstår med svakheter. Det er ikke fallsikring/rekkverk på plattingen. Det er opplyst at plattingen ikke står på eiers tomt, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er godkjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

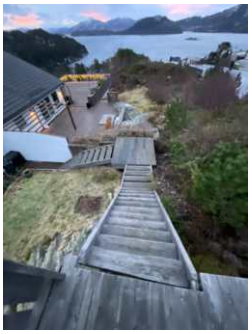
Trapp med svakheter/avvik kan gi redusert sikkerhet og funksjon, og bør utbedres for å hindre ulykkesrisiko. Manglende fallsikring/rekkverk på platting vurderes som et vesentlig sikkerhetsavvik, særlig der høyde/risiko tilsier krav til sikring. At plattingen er opplyst å være plassert utenfor eiers tomt og at godkjenning/dokumentasjon ikke er fremlagt, medfører usikkerhet knyttet til rettslig etablering, bruksrett/ansvarsforhold og eventuell søknadsplikt.
Rom/areal beskrives etter faktisk bruk på befaringstidspunktet uten at dette innebærer bekreftelse av lovlighet eller godkjenning.
TG 3 er satt på bakgrunn av: Sikkerhetsavvik (manglende fallsikring og trapp med svakheter/avvik) samt manglende dokumentasjon på godkjenning og usikker plassering i forhold til eiendomsgrense.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedre/forsterke trapp til sikker og stabil utførelse, inkludert nødvendige innfestinger og dimensjonering.
Etablere fallsikring/rekkverk der dette er påkrevd ut fra høyde og sikkerhetskrav.
Avklare plassering i forhold til eiendomsgrense og rettigheter (målebrev/kart/oppmåling) samt innhente dokumentasjon fra kommune/tiltakshaver på eventuell byggesøknad/godkjenning.
Dersom tiltaket ikke er godkjent, må lovliggjøring eller tilpasning/flytting vurderes i samråd med fagkyndig og relevante myndigheter.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca. 6,2 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvene er belagt med laminat og flis.

Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis

Himlinger består av tak ess

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

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

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrerte sår og skader i vegger og himling, samt generelt høy slitasje, vurderes som avvik utover normal bruksslitasje og tilsier behov for utbedring/oppgradering av overflater. Forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske/overflaterelaterte, men kan også være indikasjon på hard bruk og vedlikeholdsetterslep. Det er ikke påvist forhold som tilsier akutt funksjonssvikt i bygningsdelene basert på visuell kontroll, men samlet fremstår innvendige overflater som vedlikeholdskrevende.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Flere sår/skader i vegger og himling samt generelt høy slitasje på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedre skader i vegger og himling (sparkling/rehabilitering av plater/overflatebehandling) og gjennomføre nødvendig maling/overflateoppgradering. Ved rehabilitering bør det vurderes å kontrollere underlag lokalt der skader er omfattende, for å avklare om det foreligger underliggende årsak (fukt, bevegelser) før ny overflate etableres.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Leca pipe i boligen med peisovn i stuen

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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 24,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrerte unormale fuktverdier ved hulltaking, kombinert med målt vektprosent på 24,1 % i trevirke, viser at konstruksjonen er fuktpåvirket. En vektprosent over 20 % anses som fuktig og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader, samt mulig muggsoppvekst i bakenforliggende konstruksjon. Punktmåling gir kun lokal informasjon og kan ikke utelukke fuktvandring eller skader i andre deler av veggkonstruksjonen. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå, blant annet grunnet fuktbelastning fra grunnen og begrensede uttørkingsforhold. Det tas derfor særskilt forbehold om skjulte avvik og større skadeomfang enn det som er avdekket ved denne kontrollmetoden.
TG 3 er satt på bakgrunn av: Unormale fuktverdier ved hulltaking og målt vektprosent i trevirke på 24,1 % (fuktig, høy risiko), samt risikokonstruksjon mot grunn og begrenset representativitet ved punktmåling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales videre utredning med flere målepunkter og/eller åpning av konstruksjon for å kartlegge omfang av fukt-/råte-/muggsoppskader i vegger mot grunn.
Avklare og utbedre årsak til fuktbelastning (drenering, overflatevann, terrengfall, eventuelle utettheter/kapillært oppsug).
Skadet trevirke/materialer må skiftes i nødvendig omfang, og konstruksjonen må bygges opp med egnet fuktsikring tilpasset bruk mot grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Åpen heltretrapp med håndrekke på 2 sider

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje og knirk i heltretrapp er vanlig ved bruk over tid og kan skyldes bevegelse i innfestinger, trinn, vangekonstruksjon og/eller underlag. Forholdet vurderes i hovedsak som et bruks-/komfortavvik, men knirk kan også indikere behov for etterstramming/forsterkning av innfestinger for å sikre stabilitet og redusere videre slitasje. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt sikkerhetsrisiko basert på visuell kontroll.
TG 2 er satt på bakgrunn av: God slitasje og knirk, som tilsier vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontrollere og etterstramme/forsterke innfestinger i trinn/vanger/håndrekker ved behov for å redusere knirk og bevegelse.
Utføre nødvendig overflatebehandling/rehabilitering av trinn og håndrekker (sliping/lakk/olje) etter slitasjegrad.
Følge med på eventuelle bevegelser i trapp og håndrekker, og utbedre dersom stabilitet reduseres.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar
Hvite fyllingsdører innvendig i boligen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sår og skader på karmer og dørblader vurderes som overflate-/bruksskader som kan påvirke estetikk og gi økt behov for vedlikehold. Skader kan også gi lokal svekkelse av overflatebeskyttelse og økt risiko for videre slitasje, samt at skader blir mer synlige over tid. Det er ikke registrert forhold som indikerer redusert bæreevne eller akutt funksjonssvikt, men tiltak kan være aktuelt for å gjenopprette overflater og begrense videre skadeutvikling.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Flere sår og skader på karmer og dørblader som tilsier vedlikeholds-/utbedringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre skader med sparkling/reparasjon og overflatebehandling (maling/lakk) etter behov.
Ved dype skader bør det vurderes lokale utskiftinger eller rehabilitering av berørte deler.
Kontrollere at dører fortsatt har normal funksjon (lukking/tetning) og justere beslag ved behov.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar
Areal: 7,4 m²

Vaskerom med belegg på gulvet, malt overflater på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask i benkeplate

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder: 2006
-Dokumentasjon foreligger ikke

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar
Malte overflater på vegger og tak ess i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert slitasje og skader vurderes som avvik utover normal bruksslitasje og tilsier vedlikeholds-/utbedringsbehov. Begrenset kontroll som følge av innredning innebærer at deler av overflater og tilslutninger ikke har vært fullt synlige, og det tas derfor forbehold om at ytterligere skader/avvik kan forekomme i skjulte områder.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Slitasje og skader på malte overflater og himling, samt begrenset kontrollmulighet grunnet innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre skader i vegger og himling (sparkling/reparasjon) og gjennomføre nødvendig overflatebehandling/maling.
Ved senere fristilling av arealer anbefales supplerende kontroll av skjulte flater og hjørner/tilslutninger, og utbedring ved behov.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Det er registrert slitasje på gulvbelegg. Det er registrert avvik i fallforhold. Kontrollmuligheten har vært begrenset grunnet innredning og eiendeler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvbelegg og våtromsløsninger fra 2006 vil normalt ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere utførelser, og alder i kombinasjon med registrert slitasje tilsier økt vedlikeholds-/utskiftingsbehov. Avvik i fallforhold kan redusere funksjon ved vannbelastning og øker risiko for vannansamlinger og fuktpåvirkning av overflater og tilslutninger over tid. Begrenset kontroll som følge av innredning og eiendeler innebærer at deler av gulv og kritiske overganger ikke har vært fullt vurderbare, og det tas forbehold om ytterligere avvik/skader i skjulte områder.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Alder (2006), slitasje på gulvbelegg og avvik i fallforhold, samt begrenset kontrollmulighet grunnet innredning og eiendeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere utbedring av fallforhold i forbindelse med oppgradering/rehabilitering av gulv, slik at funksjon og avrenning ivaretas.
Utskifting/fornying av gulvbelegg ved behov basert på alder og slitasjegrad.
Når arealet er frigjort anbefales supplerende kontroll av gulv og tilslutninger for å avdekke eventuelle skjulte skader/avvik.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med vannlås og klemring
Gulvbelegg ført under klemring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plastsluk med klemring og belegg ført under klemring er en vanlig løsning for beleggte gulv. Samtidig vil sluk og tetting være sårbare for aldring og slitasje over tid, og funksjon/tetthet kan reduseres dersom klemring, beleggkant eller tilslutning har svekkelser. Med bakgrunn i alder (2006) og registrert slitasje i tilhørende overflater må det påregnes redusert restlevetid, og det kan ikke utelukkes avvik i tettesjikt/tilslutning som ikke er synlige uten nærmere undersøkelser. Det tas forbehold om skjulte forhold i gulvkonstruksjonen.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Alder (2006) og slitasje, samt usikkerhet knyttet til langtidstetthet i sluk-/beleggtilslutning uten destruktiv kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved rehabilitering/utskifting av gulvbelegg anbefales samtidig oppgradering av slukløsning etter gjeldende krav/anvisninger.
Følge med på tegn til lekkasje/fukt (lukt, misfarging, svikt i fuger/kanter) og utføre nærmere undersøkelser ved mistanke.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Enkel innredning med underskap og benkeplate. Det er registrert fuktskader på skapdører og benkeplate, samt øvrige skader på innredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktskader på dører og benkeplate indikerer langvarig eller gjentatt fuktbelastning, typisk fra søl, lekkasje ved vask/armatur eller mangelfull tetting i overganger. Slike skader medfører redusert funksjon og levetid på innredningen, og det kan ikke utelukkes fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner (bak/under innredning) uten demontering. Skadeomfanget tilsier behov for utbedring/utskifting.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Fuktskader og øvrige skader på innredning, med redusert funksjon og behov for utbedring/utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedre eller skifte skadet innredning/benkeplate etter omfang.
Kontrollere for lekkasje ved vanninstallasjoner og utbedre årsak til fuktbelastning.
Ved utskifting anbefales kontroll bak/under innredning for eventuelle fukt- eller følgeskader, og utbedring ved behov.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Svakt avtrekk kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning, kondens og redusert inneklima, særlig i våtrom og andre fuktbelastede rom. Når tilluft baseres på underdørsspalte er det avhengig av at luftveier er åpne og at avtrekksvifte/kanal er funksjonell og tilstrekkelig dimensjonert/innregulert. Forholdet tilsier behov for kontroll og utbedring for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Registrert svakt mekanisk avtrekk, med risiko for utilstrekkelig ventilasjon og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kontrollere og rengjøre ventil/kanal og eventuelle spjeld, og verifisere at avtrekksvifte fungerer som forutsatt.
Måle/innregulere luftmengder ved behov for å sikre tilfredsstillende avtrekk.
Sikre fri luftpassasje via underdørsspalte (ikke terskel/tetting som hindrer tilluft), eventuelt etablere overstrømningsventil ved behov.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 24,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Registrerte unormale fuktverdier ved hulltaking, kombinert med målt vektprosent på 24,1 % i trevirke, viser at konstruksjonen er fuktpåvirket. En vektprosent over 20 % anses som fuktig og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader, samt mulig muggsoppvekst i bakenforliggende konstruksjon. Punktmåling gir kun lokal informasjon og kan ikke utelukke fuktvandring eller skader i andre deler av veggkonstruksjonen. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå, blant annet grunnet fuktbelastning fra grunnen og begrensede uttørkingsforhold. Det tas derfor særskilt forbehold om skjulte avvik og større skadeomfang enn det som er avdekket ved denne kontrollmetoden.
TG 3 er satt på bakgrunn av: Unormale fuktverdier ved hulltaking og målt vektprosent i trevirke på 24,1 % (fuktig, høy risiko), samt risikokonstruksjon mot grunn og begrenset representativitet ved punktmåling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales videre utredning med flere målepunkter og/eller åpning av konstruksjon for å kartlegge omfang av fukt-/råte-/muggsoppskader i vegger mot grunn.
Avklare og utbedre årsak til fuktbelastning (drenering, overflatevann, terrengfall, eventuelle utettheter/kapillært oppsug).
Skadet trevirke/materialer må skiftes i nødvendig omfang, og konstruksjonen må bygges opp med egnet fuktsikring tilpasset bruk mot grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Areal: 7,4 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.

Utstyr: Foldedør i dusjnisje, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2006
-Dokumentasjon foreligger ikke

Bad med denne typen utførelse har normal levetid på 10-20 år

Badet er av eldre dato og bærer preg av dette. Overflater og innredning har synlig slitasje i forhold til alder og bruk.

Det er ikke opplyst om svikt eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk av våtrommet, men det bør likevel tas høyde for at rommet er eldre og at det er registrert avvik. Tiltak og eventuell oppgradering/oppussing kan ikke utelukkes på sik

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger er belagt med flis. Himling består av tak-ess. Det er registrert mugg og riss/sprekker i fuger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mugg og riss i fuger indikerer fuktbelastning og/eller utilstrekkelig uttørking/ventilasjon, og riss i fuger kan redusere overflatens funksjon lokalt ved at vann lettere kan trenge inn i fuger/overganger. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning bak flis og i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utbedringsbehov, og det tas forbehold om skjulte forhold da bakenforliggende tettesjikt ikke er kontrollerbart uten destruktive inngrep. TG 2 er satt på bakgrunn av: Mugg og riss i fuger, med økt risiko for fuktpåvirkning og behov for vedlikehold/utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjøre/fjerne mugg og gjennomføre tiltak for bedre uttørking (kontroll av ventilasjon/lufting og varme).
Utbedre/fornye skadde fuger og eventuelle elastiske fuger i våtsoner/overganger.
Følge med på utvikling; ved tilbakevendende mugg eller tegn til fukt bak flis anbefales nærmere fagkyndig vurdering.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

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

Det er sluk i dusjnisjen, og det er i tillegg sluk plassert utenfor dusjnisjen. Det er registrert avvik i fallforhold slik at vann ved dusjnisjens oppkant/åpning kan bli stående og samle seg før det renner videre. Det er i tillegg registrert knust/sprukket gulvflis i dusjnisjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Løsningen med dusjnisje avgrenset med oppkant og glassbyggerstein innebærer at avrenning og fallforhold må være korrekt utført for å hindre vannansamlinger. Når det er sluk både i dusjnisjen og utenfor, må fall og nivåforskjeller fungere slik at vann ledes kontrollert til sluk uten å bli stående mot oppkant/overganger. Registrert avvik i fallforhold tilsier at det ved lekkasje eller større vannmengder kan oppstå betydelig vannansamling ved oppkant til dusjnisjen, før vannet eventuelt når sluk. Knust/sprukket gulvflis i dusjnisjen er et vesentlig avvik som kan skyldes bevegelser i underlag eller punktbelastning, og kan gi økt risiko for fuktinntrengning gjennom fuger/sprekksoner og videre ned i oppbyggingen. Dette øker samlet risiko for fukt- og følgeskader. Det tas forbehold om skjulte forhold da tettesjikt og oppbygging ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Avvik i fallforhold ved dusjnisje med oppkant/glassbyggerstein med risiko for vannansamling, samt knust/sprukket gulvflis i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre knust/sprukket gulvflis i dusjnisjen og kontrollere underlag lokalt; vurdere åpning dersom det er mistanke om fukt-/bevegelsesskader.
Vurdere tiltak for å sikre korrekt fall og avrenning i og ved dusjnisjen, slik at vann ledes effektivt til sluk uten å samle seg ved oppkant/overgang.
Kontrollere og utbedre fuger/overganger i belastede områder og følge med på tegn til fukt (misfarging, lukt, løse fliser).
Ved planlagt rehabilitering anbefales ombygging av falloppbygging og nisje-/slukløsning til en mer robust løsning i tråd med gjeldende krav/anvisninger.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

2-stk plastsluker med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran over klemring

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsning/utførelse eller sluktilkobling. Én sluk fremstår ikke rengjort.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plastsluk med klemring er vanlig løsning, men synlige rester av membran over klemring kan indikere avvikende utførelse eller at det er utført reparasjon/tilpasning uten dokumentert løsning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om membran og sluktilkobling er utført i henhold til gjeldende krav og bransjeanvisninger. Sluk som ikke er rengjort kan ha redusert funksjon (tilstopping) og gjør kontroll vanskeligere, samt kan gi økt risiko for vannansamling og lukt. Det tas forbehold om skjulte forhold i tilslutning og bakenforliggende konstruksjon.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Manglende dokumentasjon, synlige membranrester over klemring (usikker utførelse) og mangelfullt vedlikehold/rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjøre sluk og gjennomføre visuell kontroll av klemring/tilslutning og funksjon (avrenning).
Innhente tilgjengelig dokumentasjon (FDV, fakturaer, bilder, evt. samsvar) dersom dette finnes.
Vurdere rørlegger-/våtromsfaglig kontroll av sluktilkobling og tettesjikt ved usikkerhet, og planlegge oppgradering/rehabilitering dersom avvik bekreftes eller det foreligger symptomer på fukt.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Tilstandsrapport

Badet har foldedør i dusjnisje, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.
Ny baderomsinnredning er etablert etter takstmannens befaring iflg eier.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Svakt avtrekk kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning, kondens og redusert inneklima, særlig i våtrom og andre fuktbelastede rom. Når tilluft baseres på underdørsspalte er det avhengig av at luftveier er åpne og at avtrekksvifte/kanal er funksjonell og tilstrekkelig dimensjonert/innregulert. Forholdet tilsier behov for kontroll og utbedring for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Registrert svakt mekanisk avtrekk, med risiko for utilstrekkelig ventilasjon og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontrollere og rengjøre ventil/kanal og eventuelle spjeld, og verifisere at avtrekksvifte fungerer som forutsatt.
Måle/innregulere luftmengder ved behov for å sikre tilfredsstillende avtrekk.
Sikre fri luftpassasje via underdørsspalte (ikke terskel/tetting som hindrer tilluft), eventuelt etablere overstrømningsventil ved behov.

1.ETASJE > BAD

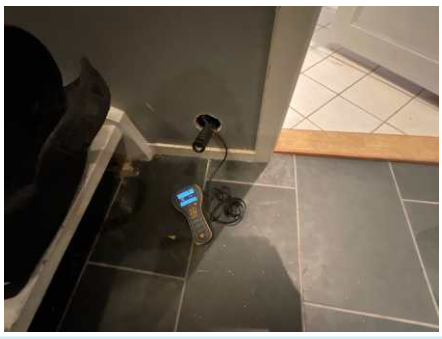
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på skillevegg og vegg mot grunn. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 8,5 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Frittstående hvitevarer:
-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk fra kjøkkenventilator

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom med laminat på gulvet, malte overflater på vegger og tak ess i himling.

Toalett og servant på vegg.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svakt avtrekk kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko redusert inneklima,
TG 2 er satt på bakgrunn av: Registrert svakt mekanisk avtrekk, med risiko for utilstrekkelig ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontrollere og rengjøre ventil/kanal og eventuelle spjeld, og verifisere at avtrekksvifte fungerer som forutsatt.
Bedre ventilasjon må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Kommentar

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i bod.
Stoppekran i fordelerskap

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



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlig avløp i plast
Stake muligheter via sluk
Lufting over tak

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

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk våtrom, toalettrom og kjøkken
Øvrig naturlig ventilasjon

Det er registrert svakt avtrekk fra den mekaniske ventilasjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svakt mekanisk avtrekk kan gi utilstrekkelig luftutskifting i fukt- og luktbelastede rom, med økt risiko for kondens, muggvekst og redusert inneklima. Når øvrige rom i hovedsak har naturlig ventilasjon, er boligen avhengig av at avtrekket fungerer tilfredsstillende og at tilluft/overstrømning er tilstrekkelig for å oppnå normalt luftskifte. Svakt avtrekk kan skyldes mangelfull kapasitet, tilsmussing i ventiler/kanaler, feil innregulering eller teknisk svikt i vifte/aggregat (dersom felles løsning). Avtrekkskapasitet er ikke målt/innregulert i denne rapporten, og vurderingen bygger på enkel funksjonskontroll.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Svakt mekanisk avtrekk i rom med fukt- og luktbelastning, med risiko for redusert ventilasjon og inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjøre ventiler og kontrollere/renholde kanaler der dette er mulig.
Kontrollere at tilluft/overstrømning fungerer (under-dørspalter/overstrømningsventiler) og at luftveier ikke er blokkert.
Få fagkyndig til å kontrollere og eventuelt måle/innregulere luftmengder, samt kontrollere vifte/aggregat for kapasitet og funksjon.
Vurdere oppgradering/utskifting av avtrekksløsning dersom kapasitet ikke lar seg oppnå med vedlikehold/innregulering.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

Kommentar

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

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

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

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

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

Alder er et symptom på svikt.
I rom/konstruksjon under terreng ble det ved hulltaking og fuktmåling registrert unormale fuktverdier, og målt vektprosent i trevirke på innside av inspeksjonshull var 24,1 %.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Når drenering er fra byggeåret, kan funksjon og restlevetid være redusert, og behov for vedlikehold/utbedring må påregnes i takt med alder og belastning. Alder er et symptom på svikt. Målt vektprosent i trevirke på 24,1 % (over 20 %) viser at konstruksjoner under terreng er fuktpåvirket og har høy risiko for fukt- og råteskader samt mulig muggsoppvekst. Punktmåling/hulltaking gir kun lokal informasjon og kan ikke utelukke fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjoner. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå. Det tas særskilt forbehold om skjulte avvik og større skadeomfang enn det som er avdekket ved befaring.
TG 3 er satt på bakgrunn av: Drenering fra byggeår med usikker funksjon og manglende kontroll av drensmasser, kombinert med påviste unormale fuktverdier og målt vektprosent i trevirke på 24,1 % i rom/konstruksjon under terreng (høy risiko).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhente informasjon/dokumentasjon om dreneringsløsning (utførelse, eventuelle utbedringer) og vurdere behov for nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring.
Videre utredning av fuktforhold i rom/konstruksjoner under terreng med flere målepunkter og/eller åpning av konstruksjon for å kartlegge omfang av fukt -/råte-/muggsoppskader.
Vurdere tiltak som reduserer fuktbelastning (overflatevann/terrengfall, drenering/fuktsikring, ventilasjon/uttørking) og skifte skadet materiale ved behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Betong/murkonstruksjoner

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå, blant annet grunnet fuktbelastning fra grunnen og begrensede uttørkingsforhold. Når fundament og skjulte flater ikke er tilgjengelige for kontroll, kan forhold som setninger, sprekker, fuktinntrengning og materialnedbrytning ikke verifiseres fullt ut. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold som ikke er avdekket ved visuell kontroll.
TG 2 er satt på bakgrunn av: Konstruksjoner under bakkenivå har generelt forhøyet risiko og kontrollgrunnlaget er begrenset til synlige flater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn av synlige mur-/betongflater for riss/sprekker, saltutslag og fuktforhold.
Ved tegn til fuktinnsig, økende riss/sprekker eller andre avvik anbefales nærmere fagkyndig vurdering og eventuelle undersøkelser/tiltak.

TG 3 Forstøtningsmurer

Kommentar

Veggvkonstruksjon i trevirke er tilbakefylt med jord. Veggen gir etter og det er registrert store skjevheter/deformasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilbakefylling mot vegg i trevirke er en uheldig løsning, da treverk ikke er egnet for direkte jordkontakt og vedvarende fuktbelastning. Løsningen gir høy risiko for fuktopptak, råteutvikling og svekkelse av konstruksjonen over tid. At veggen gir etter og har store skjevheter indikerer vesentlig konstruktiv påvirkning fra jordtrykk og/eller nedbrytning av materialer, og kan innebære redusert stabilitet og sikkerhet. Det kan ikke utelukkes at skadeomfanget er større i skjulte deler av konstruksjonen.
Tilstandsgrad: TG 3
Begrunnelse: Trevegg i jordkontakt med påvist deformasjon (gir etter) og store skjevheter, med høy risiko for råte, konstruktiv svekkelse og videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpne konstruksjonen for å kartlegge skadeomfang i trevirke, innfestinger og bakenforliggende materialer; skadet materiale må skiftes.
Etablere korrekt løsning mot terreng: fjerne jordkontakt mot treverk, etablere egnet støttekonstruksjon/mur og fuktsikring/drenering, samt sikre terrengfall og bortledning av vann.
Vurdere midlertidige sikringstiltak dersom det er risiko for ytterligere utglidning/deformasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Tomten går over flere nivåer

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

Tilstandsrapport

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Bygninger på eiendommen

Annet



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

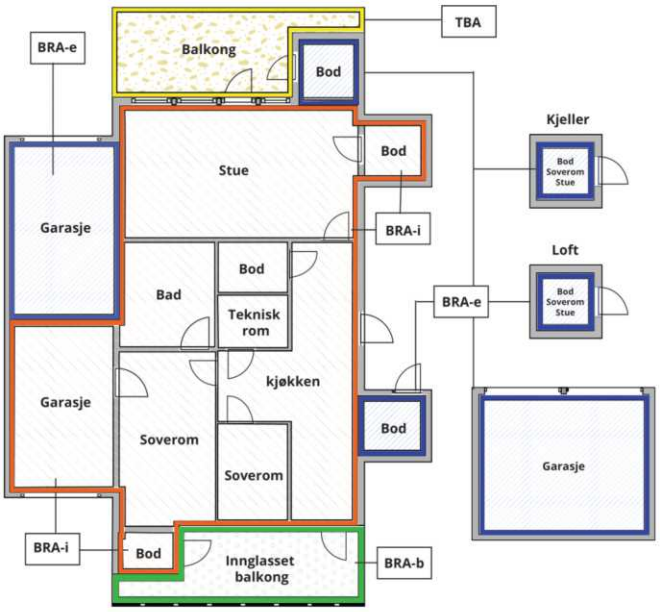
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	74			74	
2.etasje	76			76	
SUM	**150**				
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, soverom 3		
2.etasje	Trapperom, soverom, toalettrom, stue/kjøkken		

Kommentar

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

1.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,40m

Entre 2,9 m²
Bod 4,9 m²
Hall m/trapp 13,9 m²
Soverom 9,7 m²
Soverom 9,6 m²
Vaskerom 7,4 m²
Soverom 14 m²
Bad 7,4 m²

2.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,38m

Trapperom 6 m²
Toalettrom 1,8 m²
Soverom 9,7 m²
Stue/kjøkken 58 m²

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Annet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		17		17	
Loft		19		19	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.1.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Datter til Cato Handeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4631 ALVER	134	442		0	332 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Leitet 41, 5911 ALVERSUND

Hjemmelshaver
Cato Handeland / Monica Karin Handeland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	05.03.2026	
3	08.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

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

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

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

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

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

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

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

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:
Leitet 41, 5911 Alversund
Gnr. 134, Bnr. 442, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
166251004

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@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.
