DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kleivadalen 24

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Kleivadalen 24, 5261 INDRE ARNA

BERGEN kommune

gnr. 301, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 10.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3624 **Eiendomsverdi ref nr:** LE9302

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

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

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

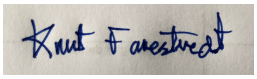
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Rekkehus over 3 plan, oppført i 1973.
U-etasje er innredet, men ikke godkjent innredet og tilfredsstiller ikke krav for oppholdsrom.

U-etasje inneholder: Entre/gang, vaskerom, bad, trapp, kjøkken, stue og soverom.

1. etasje inneholder: Entre, kontor, gang/trapp, bad, garderobe, toalettrom og 2 soverom. Utgang til hage med terrassedekke på ca. 50 m² fra ett soverom.

2. etasje inneholder: Trapp/stue, kjøkken og soverom.
Utgang til altan fra stue.

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

Garasje på eiendommen.
Garasjen er av eldre dato og har behov for rehabilitering.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

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

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

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

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

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

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

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

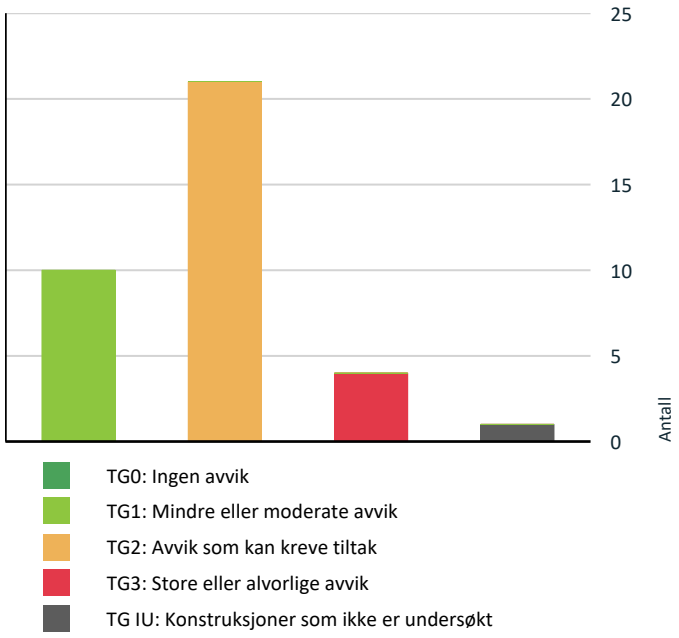
Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

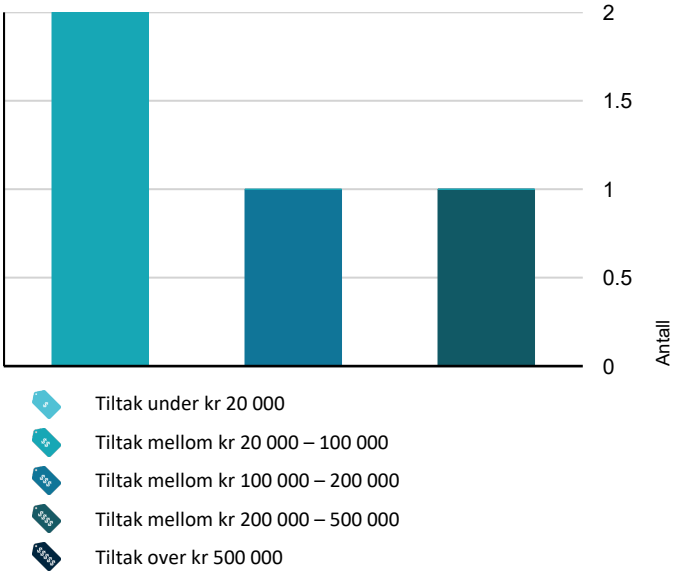
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkårene for dette oppdraget er det avtalt mellom utførende takstforetak og kunden at det økonomiske ansvaret for rapportens innhold og eventuelle feil eller mangler er begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke gitt anslag på utbedringskostnader for punkter som er gitt TG1 eller TG2, som omtalt på side 4 i rapporten. Dette er i samsvar med § 2-22 i forskrift til avhendingslova. Bestemmelsen angir at den bygningssakkyndige skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Det gis derfor kun kostnadsanslag for punkter med TG3, ikke for punkter med TG1 eller TG2.

Viktig informasjon og forbehold – selgers egenerklæring og skjulte feil og mangler:
Det presiseres at det etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne kontrollpunkter og historiske opplysninger, for eksempel om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil. Slike opplysninger kan falle utenfor de standardiserte kontrollpunktene som den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak visuelle og ikke-destruktive undersøkelser uten å åpne konstruksjoner. Undersøkelsene gjennomføres innenfor rammene og kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler, for eksempel inne i vegger, under gulv eller i skjulte rørføringer. Selger kan ha gitt opplysninger om slike skjulte forhold eller tidligere feil i egenerklæringsskjemaet uten at forholdene nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å avdekke gjennom undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremgå av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til å gjennomgå egenerklæringen nøye, sammenholde opplysningene med denne tilstandsrapporten og legge den samlede informasjonen til grunn før budgivning.

Byggesaken er ikke kontrollert. § 2-21 i forskrift til avhendingslova innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal foreta en fullstendig gjennomgang av boligen etter kriteriene i tillegg C i NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Opplysningene om byggesaken er derfor basert på informasjon fra hjemmelshaver. Åpenbare ulovligheter som avdekkes uten gjennomgang av byggetegninger eller byggesaksdokumenter, vil derimot bli opplyst om i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer - del 3** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1** — Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Skorstein over yttertak** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Loft (konstruksjonsoppbygging)** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - del 2** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > U-etasje > kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > U-etasje > kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater, sanitærutstyr og avtrekk** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon, taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak. Konstruksjon av takstoler. Tekket med sutak, feder/lekter og betong takstein.

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

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Murt/pusset tegl pipe.

Skorsteinene er kun visuelt undersøkt fra gate-/bakkenivå. Taket er ikke fysisk befart av hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Undersøkelsen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige deler.
Beslag, plattlodd, overganger mot taktekkingen og øvrige detaljer som ikke var synlige fra inspeksjonsstedet, er ikke nærmere undersøkt. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Når renner og nedløp begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer og drypp.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner og nedløp skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe konkret om.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

TG 2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av takstoler og sutakbord.
Blindloft vurderes på generelt grunnlag som en risiko konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at det relative fuktighetsnivået i denne typen uoppvarmede rom vil variere naturlig i takt med årstider, utetemperatur og ventilasjons forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen fuktskjolder, spessielt ved kanalgjennomføringer.
Konsekvens: Fuktskjoldene kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning, og fører til usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Tilstanden bør følges opp med hensyn til registrerte fuktmerker. Ved tegn til videre fuktpåvirkning bør årsak og omfang undersøkes av typisk byggmesterfirma. Takhette (for luftekanaler) bør kontrolleres av blikkenslager og eventuelt skiftes hvis den er årsak i fuktskjolder.
Årsak: Fuktskjolder kan skyldes mindre lekkasjer utenfra eller kondens som følge av luftlekkasjer fra underliggende rom. Selv om skjoldene fremstår tørre ved befaring, kan det ikke utelukkes fukt- eller kondensproblematikk ved lave utetemperaturer.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, hovedsakelig kledd med liggende enkelfalset trekledning, samt partier med stående trekledning. Del av yttervegg mot nabo er utført i mur.

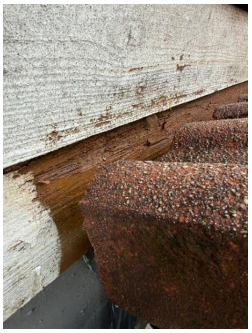
Kontrollen er utført som en ren visuell observasjon fra bakkeplan, noe som innebærer naturlige begrensninger for inspeksjonen. Deler av fasaden som ikke var synlige fra bakkenivå, er således ikke vurdert. Tilsvarende hvis deler av fasade er tildekket, eks vedstabel eller tilsvarende. Det tas et generelt forbehold om skjulte feil og mangler i den bakenforliggende vegg konstruksjonen (herunder råte-, fukt- og svertesoppskader, insektsangrep som f.eks. borebille, samt mangelfull vindsperre eller isolasjon). Slike skjulte forhold kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep eller åpning av konstruksjonen. Det kan følgelig ikke utelukkes avvik eller skader på ikke-synlige flater og i hulrom.

Vurdering av avvik:

• Eldre kledning med variabel kvalitet/slitasje. Det er påvist råteskader på flere kledningsbord.
Det er også påvist skjevheter /setninger i boligen, synlig glise overgang kledning og kiste oppunder tak konstruksjon, se punkt "Byggegrunn" for nærmere info vedrørende dette.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Fukt kan trekke inn i bakenliggende konstruksjoner og føre til videre skade.
Tiltak: Punktutskifting av kledning med råte bør utføres. Glise (grunnet setninger) mellom kiste og kledning bør utbedres/tettes. Kledning bør videre vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak i dette tilfelle vurderes å ha sammenheng med elde, fuktbelastning og mangelfullt vedlikehold.

• Det er registrert noen riss i puss og flikk i mur (skillevegg mot nabo).
Konsekvens: Riss og flikk på murfasader kan føre til fuktintrengsel i mur, og over tid resultere i fuktskader.
Tiltak: Utføre overflatevedlikehold.
Årsak er aldersrelatert.

• Det er registrert en uheldig overgang mellom garasjetak og bolig, vann fra tak går "direkte" mot kledning på bolig, og har ført til skade på kledning her.
Konsekvens: Overgangen kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader.
Tiltak: Kledning som er skadet i overgangen må skiftes. Overgangen bør utbedres med beslag og nødvendige detaljer for å beskytte kledning på bolig.
Årsak er ufagmessig utførelse på overgang mellom garasjetak og boligens yttervegg.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Eldre vinduer med isolerglass i trekarmer i 1. og 2. etasje, samt enkelte eldre vinduer med enkelglass i 1. etasje. Vinduer i u-etasje av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med slitasje.
Konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Vinduer må vedlikeholdes og overflatebehandles. Utskifting påregnes over tid ut fra alder og tilstand, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

• Vinduer i u-etasje (vinduer av nyere dato) kan kun åpnes på gløtt grunnet terrassedekke utenfor. Ett vindu i u-etasje mangler utvendig innpussing.
Konsekvens: Begrenset åpningsmulighet gir redusert bruksmessig funksjon. Manglende innpussing kan medføre økt fuktbelastning rundt vinduet.
Tiltak: Åpningsforholdene bør utbedres slik at vinduene kan åpnes tilfredsstillende. Utvendig innpussing rundt vinduet bør ferdigstilles.
Årsak: Terrassedekket hindrer full åpning av vinduene. Manglende innpussing skyldes manglende ferdigstillelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - del 2

Beskrivelse

4 stk. nyere vinduer med isolerglass i trekarmer (2 stk i 1. og 2 stk i 2. etasje)

TG 3 Vinduer - del 3

Beskrivelse

1 stk. eldre vindu på blindloft.

Vurdering av avvik:
• Vindu på blindloft har råteskader.
Konsekvens: Råteskader medfører redusert tetthet og risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling.
Tiltak: Vinduet må skiftes.
Årsak: Alder, mangelfullt vedlikehold og fuktpåvirkning over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør u-etasje: Formpresset huntonitt dørblad.
Terrassedør 2. etasje: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik på ytterdøren. Det mangler utvendig sålebeslag/terskelbeslag under dørterskelen, og dørbladet kniper/subber i karmen.
Konsekvens: Manglende beslag under terskel medfører høy risiko for at slagregn og smeltevann trekker inn i den underliggende bærekonstruksjonen (bjelkelag/svill), noe som kan forårsake skjulte råteskader. At døren kniper gir redusert bruksmessig funksjon, gjør den tung å betjene og øker slitasjen på tettelister og låsemekanisme.
Tiltak: Det må monteres et fagmessig og fukt- og vindtett sålebeslag under terskelen for å lede vannet bort fra konstruksjonen. Døren må i tillegg justeres på hengslene slik at dørbladet går fritt i karmen.
Årsak: Mangelfull utførelse/byggeskikk ved montering av døren, samt naturlig setning eller justeringsbehov av hengsler over tid.

• Det er registrert optisk fargespill (regnbuefarging) i isolerglasset på terrassedøren. Det er ikke observert synlig kondens eller grålig belegg mellom glasslagene på besiktigelsesdagen.
Konsekvens: Dersom forholdet kun er optisk (anisotropi), har det ingen bygningsteknisk eller funksjonell betydning. Dersom glasset er i ferd med å punktere, vil isoleringsevnen reduseres over tid, og det vil etter hvert oppstå innvendig kondens og skjolder.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men glasset bør holdes under oppsikt over tid. Dersom det begynner å danne seg permanent fukt eller grålig slør mellom glasslagene, må ruten påregnes utskiftet.
Årsak: Eksakt årsak er ikke fastslått. Fenomenet kan skyldes spenninger og lysbrytning i herdet glass (anisotropi), som er en naturlig materialegenskap. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det er et tidlig tegn på startende punktering (svikt i forseglingen) av isolerglasset.

TG 1 Ytterdører - del 2

Beskrivelse

Terrassedør 1. etasje: Panelet tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør 1. etasje: Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

Tilstandsrapport

Dører med normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan av impregnert materiale, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert to avvik på altanen:
1. Beslag: Beslaget i overgangen mellom altanen og boligens yttervegg er montert med feil fall (fall inn mot veggen).
2. Overflater: Det er observert værmessig overflateslitasje på rekkverket og terrassebordene.

Konsekvens: Beslag: Feil fall på beslaget medfører at overflate- og regnvann ledes direkte inn mot ytterveggen i stedet for bort fra bygget. Dette gir stor risiko for fuktinntrenging og skjulte råteskader i bakenforliggende veggkonstruksjoner og bjelkelag.
Overflater: Manglende vedlikehold av treverket fører til redusert levetid og økt sprekkdannelse i materialene.
Tiltak: Beslag: Det må foretas utbedring hvor beslaget justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fall bort fra ytterveggen. I forbindelse med arbeidet bør bakenforliggende konstruksjon kontrolleres for eventuelle fuktskader.
Overflater: Rekkverk og terrassebord bør renses og påføres ny overflatebehandling (beis/olje) for å stanse videre slitasje.
Årsak: Feilmonteringen av beslaget skyldes mangelfull utførelse ved oppføringstidspunktet. Slitasjen på terrassebord og rekkverk er alders- og bruksrelatert som følge av manglende overflatebehandling over tid.



INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

1. og 2. etasje.
Gulv: Keramiske fliser i entre, laminat på resterende.
Vegger: Malt panel, malt strie.
Himling: Huntonitt hvite takplater, malt panel.

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert følgende avvik på de innvendige overflatene:
Skjevheter og knirk: Det er observert diverse skjevheter på overflater og stedvis noe knirk i gulvene. Boligen bærer preg av eldre setningsbevegelser.
Sprekk i fliser/fuger: Det er registrert sprekk i fliselagt gulv og fuger i entréen.
Svelling i laminat: Det er observert stedvis svelling i skjøtene på laminatgulvet.
Årsak: Skjevheter/knirk: Eksakt årsak er ikke fastslått på befaringen. Det skyldes ujevnheter i underlaget fra monteringstidspunktet, samt historiske setninger i bygningskonstruksjonen eller grunnen. Det er uvisst om setningsbevegelsene har stabilisert seg fullt ut.
Sprekk i fliser/fuger: Ukjent årsak. Kan skyldes punktbelastning, eller underliggende spenninger/bevegelser i konstruksjonen som følge av de nevnte setningene.
Svelling i laminat: Skyldes overfladisk fuktpåvirkning over tid (for eksempel fra våtmopp eller våte sko/vannsøl) kombinert med at materialet er sårbart for fukt.
Konsekvens: Skjevheter/knirk: Forholdene har primært bruksmessig (komfort) og kosmetisk betydning. Dersom setningsbevegelsene mot formodning skulle være aktive, er det en latent risiko for videre skadeutvikling.
Sprekk i fliser/fuger: Sprekken gir en kosmetisk lyte, og flisene kan løsne eller sprekke ytterligere over tid.
Svelling i laminat: Svellingen gir redusert overflatekvalitet og økt slitasje i skjøtene ved støvsuging og vask.
Tiltak: Skjevheter/knirk: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, og funksjonen er tilfredsstillende ut ifra boligens alder. Konstruksjonen bør holdes under normal oppsikt over tid for å verifisere stabilitet. Omfattende oppretting er kun aktuelt dersom man på eget initiativ velger å fjerne gulvene for å oppnå nybyggstandard.
Sprekk i fliser/fuger: Ingen umiddelbare bygningstekniske tiltak er nødvendig, men sprekken bør fuges/utbedres dersom man ønsker å gjenopprette en feilfri estetisk overflate.
Svelling i laminat: Gulvet bør holdes tørt og beskyttes mot overdreven fuktbruk ved vask. Skadede områder kan skiftes ut dersom en høyere overflate- og kosmetisk standard er ønskelig.

Spesifikt forbehold vedrørende konstruksjonsmessige setninger:
Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at boligen/bygningen bærer preg av historiske setningsbevegelser, som har medført synlige skjevheter i innvendige gulv og overflater. Den bygningssakkyndige har kun utført en visuell kontroll og enkle målinger på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt geotekniske grunnundersøkelser, nivelleringsmålinger over tid eller statiske beregninger av bærekonstruksjonen.
Det kan derfor ikke fastslås med sikkerhet om setningsbevegelsene i grunnen eller konstruksjonen har stabilisert seg fullt ut, eller om det dreier seg om aktive (pågående) bevegelser. Enhver risiko knyttet til bygningens fremtidige stabilitet og eventuelle latente behov for fundamentering, peling eller strukturell oppretting overtas av kjøper. Dersom kjøper ønsker fullstendig klarhet i dette før kjøp, må det innhentes spesialkompetanse fra en geotekniker eller rådgivende ingeniør i byggeteknikk (RIB).

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Hulltaking og fuktsøk er foretatt fra stue.

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

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

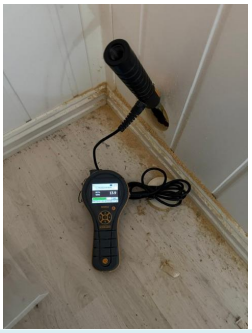
Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er foretatt fra stuen for kontroll av den skjulte trekonstruksjonen mot grunnmuren. Det ble målt 13,9 vektprosent fukt i treverket i det åpne kontrollpunktet på besiktigelsesdagen, noe som ligger innenfor et normalt og akseptabelt nivå (tørt). Tilstandsgraden settes likevel til TG2 basert på en konstruksjonsmessig risikovurdering.
Årsak: Konstruksjonens alder og det faktum at utvendig drenering og fuktsikring har passert over halvparten av sin forventede levetid (se punkt "Drenering", som også er gitt TG2).
Konsekvens: Oppforede og utlektede trekonstruksjoner under terrengnivå er erfaringsmessig sårbare for fuktvandring fra grunnmuren. Selv om målingene viser tilfredsstillende verdier på befaringstidspunktet, vil fuktbelastningen mot muren kunne variere betydelig med årstidene og nedbørsmengder. Ut ifra boligens alder er det en latent risiko for fremtidig fuktinntrenging og påfølgende mugg- eller råteskader i de skjulte delene av konstruksjonen dersom dreneringen svikter.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden konstruksjonen fremstår som tørr i dag. Kontrollpunktet bør holdes tilgjengelig for periodisk ettersyn, og tilstanden må ses i direkte sammenheng med fremtidig vedlikehold og oppgradering av den utvendige dreneringen.



VÅTROM

U-ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Betong gulv, murvegger og panel i tak.
Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin og 200 L bereder.

Avvik:
• Ikke membran på gulv/vegger.
• Enkel standard med diverse utenpåliggende rør etc.
• Ikke ventilasjon.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.
Norsk Standard (som skal benyttes som valg/kriterier av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom som er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U-ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Tilstandsrapport

U-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomspanel på vegger og huntonitt hvite takplater. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med foldedører av glass, servant med møblement, speil og belysning. Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

U-ETASJE > BAD

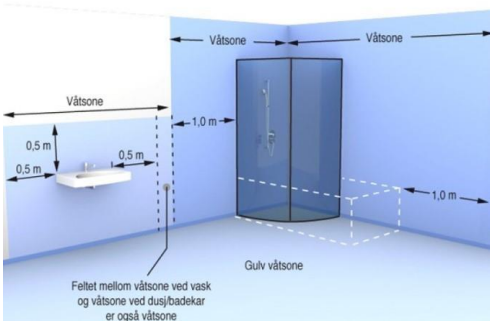
TG 2 Overflater, vegger og himling

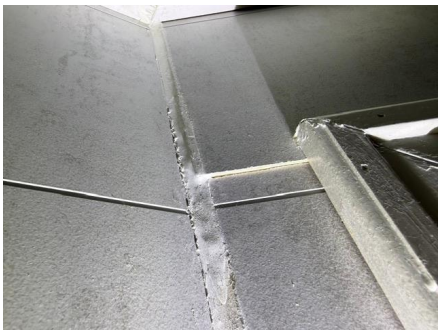
Beskrivelse

Baderomspanel på vegger, huntonitt hvite takplater.

Vurdering av avvik:
• Skjøt i baderomspanel ved/over dør (i definert våtsone) er ikke tilfredsstillende utført.
Konsekvens: Mangelfull skjøt i våtsone kan medføre fuktinntrengning og skade på bakenliggende konstruksjoner.
Tiltak: Skjøten må utbedres med tilfredsstillende vanntett utførelse.
Årsak: Mangelfull utførelse.

• Dør er plassert i definert våtsone.
Konsekvens: Plasseringen medfører økt risiko for fuktpåvirkning og fremtidige fuktskader på ubeskyttede og utsatte materialer i vinduskonstruksjonen (foringer, lister og ramme). Slike løsninger kan fungere over tid, men krever særskilt årvåkenhet og vedlikehold.
Tiltak: Overflater og utsatte materialer rundt og i vinduet bør fuktbeskyttes (f.eks. med fuktbestandige materialer, membran eller egnet malingssystem) for å redusere risikoen for fuktskader.
Årsak: Vinduskonstruksjonen er ikke utført med materialer eller tettedetaljer som tilfredsstiller kravene til våtsone.





U-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

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

Tilstandsrapport

U-ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj med foldedører av glass, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget, kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner, og utføres av kvalifisert rørlegger.
Årsak i dette tilfelle er at det ikke er etablert drenshull under toalettet ved installering. Det er ikke kjent om toalettet har annen form for lekkasjesikring, i så fall må dette dokumenteres.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

U-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegger.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger. Huntonitt hvite takplater. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Avvik:
• Ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk.
• Avløpsrør føres gjennom gulv/tettesjikt under servant.
• Over forventet brukstid på sluk/tettesjikt er passert.
• Vindu er plassert i definert våtsone.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.

Norsk Standard (som skal benyttes som valg/kriterier av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom som er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

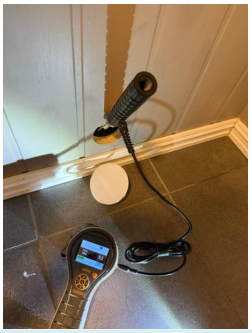
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



KJØKKEN

U-ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn og keramisk platetopp. Røropplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

• Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.
Konsekvens: Innredningen har redusert kosmetisk standard.
Tiltak: Utbedring eller utskifting av innredningen kan vurderes etter behov og ønsket standard.
Årsak: Alders- og bruksrelatert slitasje.

U-ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.
Norsk Standard NS 3600 angir at ventilator med kullfilter skal vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har en ventilator som fungerer som omluftsventilator (resirkulering). Det er på befaringen usikkerhet rundt ventilatorens tekniske løsning; det kunne ikke verifiseres om det faktisk er montert kullfilter, eller om den nåværende modellen i det hele tatt er beregnet for omluft uten ekstern avtrekkskanal.
Årsak: Ventilatoren er ikke tilkoblet en avtrekkskanal som fører matos ut til det fri.
Konsekvens: Omlufts ventilatorer gir erfaringsmessig begrenset bortledning av matos og fuktighet sammenlignet med mekanisk avtrekk ut av boligen. Dersom kullfilter mangler, eller ventilatoren feilaktig er montert uten utkastslange, vil matos og fukt blåses direkte tilbake i rommet uten rensing, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og lukt.
Tiltak: Eksisterende ventilator må funksjonstestens og kontrolleres innvendig for å avklare om korrekt kullfilter er installert. Dersom ventilatortypen tillater det, må kullfilter rengjøres eller skiftes regelmessig, og rommet må ventileres ekstra godt (f.eks. ved vinduslufting) under matlaging. Dersom bygningskonstruksjonen og eventuelle eierseksjonsregler tillater det, anbefales det på sikt å etablere en godkjent ventilasjonsslange/-kanal ført ut til det fri.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte fylling fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp og ventilator. Røropplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe overflateslitasje på kjøkkeninnredningen, hakk i benkeplaten og manglende del av sokkel. Konsekvens: Forholdene gir noe redusert estetisk standard.
Tiltak: Manglende sokkel bør monteres. Øvrige skader/slitasje kan utbedres etter behov og ønsket standard. Årsak: Bruksrelatert slitasje og manglende ferdigstillelse av sokkel.

• Det er påvist en mekanisk skade i form av en sprekk i del av platetoppen.
Konsekvens/ risiko: Skaden medfører redusert strukturell integritet i glassflaten og øker risikoen for ytterligere oppsprekking. Det er fare for inntrenging av væske (overkok) til underliggende elektriske komponenter, noe som kan medføre elektrisk støt, kortslutning eller komponentsvikt. I tillegg utgjør skaden en risiko for kuttskader og gjør tilfredsstillende renhold utfordrende.
Tiltak: Platetoppen bør skiftes.
Årsak: Forholdet skyldes ytre mekanisk påvirkning (f.eks. støt eller slag fra kjøkkenutstyr).

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater, sanitærutstyr og avtrekk

Beskrivelse

Linoleum belegg på gulv, malt tapet på vegger. Lufteventil.
Innredet med toalett, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

• Eldre overflater med bruksslitasje.
Konsekvens: Eldre overflater med bruksslitasje gir redusert funksjonelt og estetisk nivå.
Tiltak: Ingen umiddelbare. Oppgradering av overflater etter eget ønske. Omfanget bør vurderes ut fra tilstand og ønsket standard.
Årsak: Overflater har over tid fått bruksslitasje.

• Toalettrommet er kun utstyrt med naturlig ventilasjon via en passiv ventil. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller tilrettelagt for kontrollert tilluft (f.eks. luftespalte i dør/terskel).
Årsak: Bygningen er oppført etter en eldre byggeskikk (byggeår) hvor naturlig ventilasjon var standard løsning for denne typen rom.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon gir begrenset og variabel luftutskifting som er avhengig av uteklima og temperaturforskjeller. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og utilstrekkelig fjerning av lukt og eventuell overskuddsfuktighet.
Anbefalt tiltak: Det er ingen umiddelbar funksjonssvikt, men for å heve komforten og sikre stabil luftutskifting anbefales det å etablere mekanisk avtrekk (avtrekksvifte). Det bør samtidig etableres en tilfredsstillende tilluftsåpning for å sikre luftgjennomstrømning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Spesifikt forbehold:
Vurderingen er basert utelukkende på visuelle observasjoner av synlige rørinstallasjoner i boligen.
Komponenter og rørføringer i skjulte konstruksjoner, innbygde sjakter eller støpte gulv er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger - del 2

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber for deler av boligen.

Spesifikt forbehold: Vurderingen er basert utelukkende på visuelle observasjoner av synlige rørinstallasjoner i boligen.
Komponenter og rørføringer i skjulte konstruksjoner, innbygde sjakter eller støpte gulv er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.

Spesifikt forbehold: Vurderingen er basert utelukkende på visuelle observasjoner av synlige avløpsrør installasjoner i boligen.
Komponenter og rørføringer i skjulte konstruksjoner, innbygde sjakter eller under støpte gulv ect er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger i u-etasje, samt via ventiler i vinduer og yttervegger i 1. og 2. etasje.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i entre. Ukjent alder og servicehistorikk.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder og service historikk.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Konsekvens: Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
Tiltak: Det bør utføres service på anlegget.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

Eldre oljefyr i gang 1 etasje.
Det foreligger ikke opplysninger om service eller funksjon. Anlegget er opplyst å ikke være i bruk.
Det er opplyst fra eier at det ikke eksisterer utvendig nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert et eldre oljefyringsanlegg fra 1973. Anleggets funksjon og driftstilstand er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på service. Siden 2020 har det vært nasjonalt forbud mot å fyre med fossil fyringsolje i Norge. Komponentene har passert sin forventede tekniske levetid med stor margin. Eier opplyser at det ikke finnes noen ekstern eller nedgravd oljetank tilhørende eiendommen.
Konsekvens: Anlegget kan ikke benyttes i sin nåværende form. Siden anlegget har ukjent status, er over 50 år gammelt og mangler synlig drivstoffkilde, må det påregnes at installasjonen har null verdi og i praksis fungerer som gjensatt utstyr/skrot som må fjernes.
Tiltak: Det anbefales at hele anlegget (fyrkjele, brenner og eventuell tilhørende intern dagtank/røropplegg) demonteres og saneres/bortfraktes ved oppgradering av fyrrommet.

Forbehold vedrørende kostnadsestimat:
Det oppgitte kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag basert på erfaringsstall for ordinær demontering og bortfrakt av synlige komponenter. Siden anleggets fulle omfang (skjulte rørføringer, tilkoblinger, eventuelle gjenstående oljerester i rør/komponenter eller behov for elektrisk frakobling av autorisert installatør) ikke er fullt ut kjent, tas det uttrykkelig forbehold om at endelig kostnad kan avvike. Kjøper oppfordres til å innhente bindende pristilbud fra godkjent saneringsfirma/fagentreprenør før eventuelle arbeider igangsettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Årsak i dette tilfelle er alders relatert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. sikringsskap med automatsikringer, plassert i stue i u-etasje og garderobe i 1. etasje.
Eldre elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier/rekvirent:
1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ukjent.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Ukjent.
c. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Ukjent.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei

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

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale eltilsyn) som er under 5 år.

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

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

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

⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.
Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

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

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.
Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

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

Tilstandsrapport

HMS avvik:

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

Utvendig trapp/mur ved inngang til u-etasje mangler rekkverk. Trapp til hovedytterdør mangler håndløper. Trapp fra stue til terrassedekke mangler rekkverk. Utvendig mur mangler rekkverk. Forholdene tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk/håndløper.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Altan: Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø: Takhøyde i u-etasje er på ca. 220 cm. Dagens krav til takhøyde er på 240 cm.
Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Rømningsvei: U-etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning. Vinduene tilfredstiller ikke størrelse for rømning, og det kan heller ikke lukkes opp (kan kun settes på gløtt) grunnet terrassedekke utenfor.
Konsekvens: Manglende godkjent rømningsvei medfører redusert personsikkerhet ved brann.
Tiltak: Godkjent rømningsvei må etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø (dagslysflate): U-etasje og kontor i 1. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.
Konsekvens: Manglende dagslys kan medføre redusert bokvalitet og kan medføre begrensninger i rommets bruk.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må det utføres betydelig endring (vinduer må skiftes til større, det må etableres vindusgraver utvendig ect), om dette lar seg gjøre eller vil bli godkjent ved søknad til kommune er uviss. Bruk av rommene som oppholdsrom må være i samsvar med godkjent bruk (takhøyder ect), noe de ikke er pr dags dato, u-etasje er ikke godkjent innredet.

Innvendig trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav. Innvendig trapper har åpninger i rekkverk og trinn som er større enn dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Det gjøres oppmerksom på at boligen/bygningen bærer preg av historiske setningsbevegelser, som har medført synlige skjevheter i overflater. Den bygningssakkyndige har kun utført en visuell kontroll og enkle målinger på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt geotekniske grunnundersøkelser, nivelleringsmålinger over tid eller statiske beregninger av bærekonstruksjonen.
Det kan derfor ikke fastslås med sikkerhet om setningsbevegelsene i grunnen eller konstruksjonen har stabilisert seg fullt ut, eller om det dreier seg om aktive (pågående) bevegelser. Dersom kjøper ønsker fullstendig klarhet i dette før kjøp, må det innhentes spesialkompetanse fra en geotekniker eller rådgivende ingeniør i byggeteknikk (RIB).

Grunnforhold og fundamentering er ikke dokumentert, og det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser eller graving på eiendommen. Byggegrunnen og fundamenteringen er følgelig ikke tilstandsvurdert, i samsvar med begrensningene i NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Spesifikt forbehold: Drenering og utvendig fuktsikring ligger under terrengnivå og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å fastslå anleggets nøyaktige funksjonalitet eller oppbygging. Det tas forbehold om ukjente forhold under bakkenivå, som eksempelvis skjulte vannårer i grunnen eller ugunstig fall i terrenget inn mot bygningsmassen. På bygninger av denne alder ble det benyttet andre byggemetoder og materialer enn i dag. Det må derfor påregnes at konstruksjonen ikke har fuktsikring (eksempelvis grunnmursplast og drensledninger) i henhold til dagens tekniske forskrifter, og at risikoen for fuktvandring i grunnmuren er forhøyet, vær klar over denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler utvendig fuktsikring/knotteplast av grunnmuren ved kjeller/underetasje lik dagens krav/ standard for fuktsikring.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert og at fuktsikring mot grunnmur ikke er synlig, og utførelsen er derfor ikke kjent (mangler dokumentasjon).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/sparestein.

Spesifikt forbehold: Kontrollen er begrenset til utvendige og innvendige murflater som var visuelt synlige på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at vesentlige deler av konstruksjonen er skjult under terrengnivå (utvendig tilbakefylling) eller tildekket av innvendige utlektede og påførede vegger. Det tas følgelig et spesifikt forbehold om at eventuelle riss, setningsprekker eller andre strukturelle avvik i disse skjulte områdene ikke har kunnet la seg avdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs og manglende puss ved ett vindu, samt riss i utvendig grunnmur.
Konsekvens/vurdering: Tilstanden skyldes sannsynligvis naturlig aldring, fuktpåvirkning eller frostforvitring. Det er risiko for at fukt trekker videre inn i konstruksjonen dersom overflaten forblir åpen.
Tiltak: Det anbefales lokal utbedring ved å fjerne løs puss, prime og legge ny sementbasert puss. Sprekker bør tettes med egnet masse.
Årsak: Alder samt vær-, fukt- og frostpåvirkning over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

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

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

Vurdering av avvik:
• Ikke tilfredsstillende fallforhold fra grunnmur ved deler av boligens u-etasje.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Konsekvens: Kan føre til fuktpåvirkning av mur/bygning.
Tiltak: Terreng bør planeres med fall utover. Fallet bør være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.
Årsak: Mangelfulle fallforhold.

• Utvendig trapp til u-etasje har nedsenket rapo uten sluk/dren.
Konsekvens: Manglende avrenning kan medføre vannansamling på repo og økt risiko for vanninntrengning.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende løsning for bortledning av overvann.
Årsak: Manglende avrenningsløsning.

Forbehold: Deler av terreng er skjult under terrassedekke, måling av fall her er ikke mulig, det tas følgelig forbehold vedrørende terreng/fallforhold disse parti (her settes det isolert sett "TGIU")

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Garasje på 15 m²

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

Vedlikehold
Eldre garasje med behov for rehabilitering.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

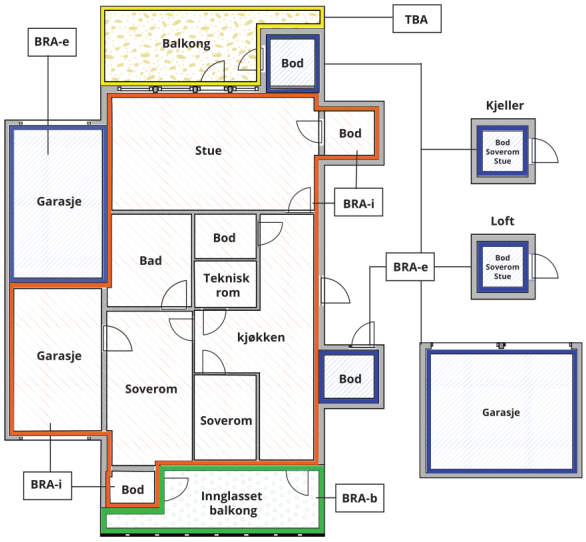
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	51			51	
1. etasje	60			60	
2. etasje	59			59	9
SUM	**170**				**9**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje	Entré/gang, vaskerom, bad, trapp, kjøkken, stue, soverom		
1. etasje	Entré, kontor, gang/trapp, bad, garderobe, toalettrom, 2 stk. soverom, utgang til hage/terrassedekke fra ett soverom.		
2. etasje	Trapp/stue, kjøkken, soverom, utgang til altan på 9 m² fra stue.		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.
• Entre/gang 7,60 m²
• Vaskerom 3,20 m²
• Bad 2,00 m²
• Trapp 5,60 m²
• Kjøkken 3,90 m²
• Stue 17,90 m²
• Soverom 8,10 m²

Merk. U-etg er ikke godkjent innredet.

1. etasje.
• Entre 2,40 m²
• Kontor 5,20 m²
• Gang/trapp 12,00 m²
• Bad 7,00 m²
• Garderobe 4,60 m²
• Toalettrom 2,20 m²
• Soverom 10,90 m²
• Soverom 10,80 m²

2. etasje.
• Trapp/stue 40,50 m²
• Kjøkken 9,40 m²
• Soverom 7,80 m²
• Altan på 9,00 m² (TBA)

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

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

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

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Byggmester Knut Farestvedt Nøkkeloppdrag	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	301	166		0	610.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kleivadalen 24

Hjemmelshaver
Nguyen Thea

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Landås

Egenerklæring

Kleivadalen 24, 5261 INDRE ARNA

16 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kleivadalen 24	Kleivadalen 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.07.2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nguyen, Thea

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kun montert ny dusjkaninett og opplegg til vaskemaskin i første etasje.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny sikringskap til kjelleren og søkt for å få en egen måler.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Avitron Norge

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg har ikke bodd i boligen selv, og kjenner derfor ikke til andre feil eller mangler enn det som er beskrevet i tidligere og nåværende salgsoppgave og takstrapport.
Kjelleren er innredet som en egen leilighet, men det er ikke søkt om eller gitt godkjenning fra kommunen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19878883

Egenerklæringsskjema

Name

Thea Nguyen

Date

2026-10-16

Identification

bankID Thea Nguyen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Velkommen til Kleivadalen

Det startet som et selvbyggerlag på slutten av 60-tallet.
Veier,grøfter og tilrettelegging av tomter ble gjort av dyktige karer.

Kleivadalen Interesselag ble stiftet, og styremedlemmer blant beboerne ble valgt på årsmøte. Det går etter husnummer.

For å dekke fellesutgifter er kontingenten, for tiden kr 4000,- pr. år fordelt på innbetaling kr 2000,- om våren og kr 2000,- om høsten. Største utgift går til snørydding.

Selger/megler har plikt til å informere om dette.

Aktiviteter:

Årsmøte i mars/april.
Dugnad begynnelsen av mai.
Sommerfest på fotballbanen ca. 23.juni.

Vennlig hilsen styret
Våren 2026

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 301, Bruksnr 166	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	1	Arna
Adresse:				
Veiadresse:	Kleivadalen 24, gatenr 21534	**Grunnkrets:**	1101	Mjeldheim
	5261 Indre Arna	**Valgkrets:**	36	Indre Arna
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7040201	Arna
		Tettsted:	5007	Indre Arna

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nordtun I	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.12.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	610,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/301/166	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/301/166	0,0
	Matrikkelført:	06.05.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.1972	Avgiver	4601/301/166	-242,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/301/169	242,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.1972	Avgiver	4601/301/166	-907,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/301/171	907,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.1972	Avgiver	4601/301/166	-243,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/301/170	243,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.12.1971	Avgiver	4601/301/119	-2 003,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/301/166	2 003,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivadalen 24	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.11.1972
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.09.1973
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139366611			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	65,0		65,0			
H02		59,0		59,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	139923537			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			14,0	14,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

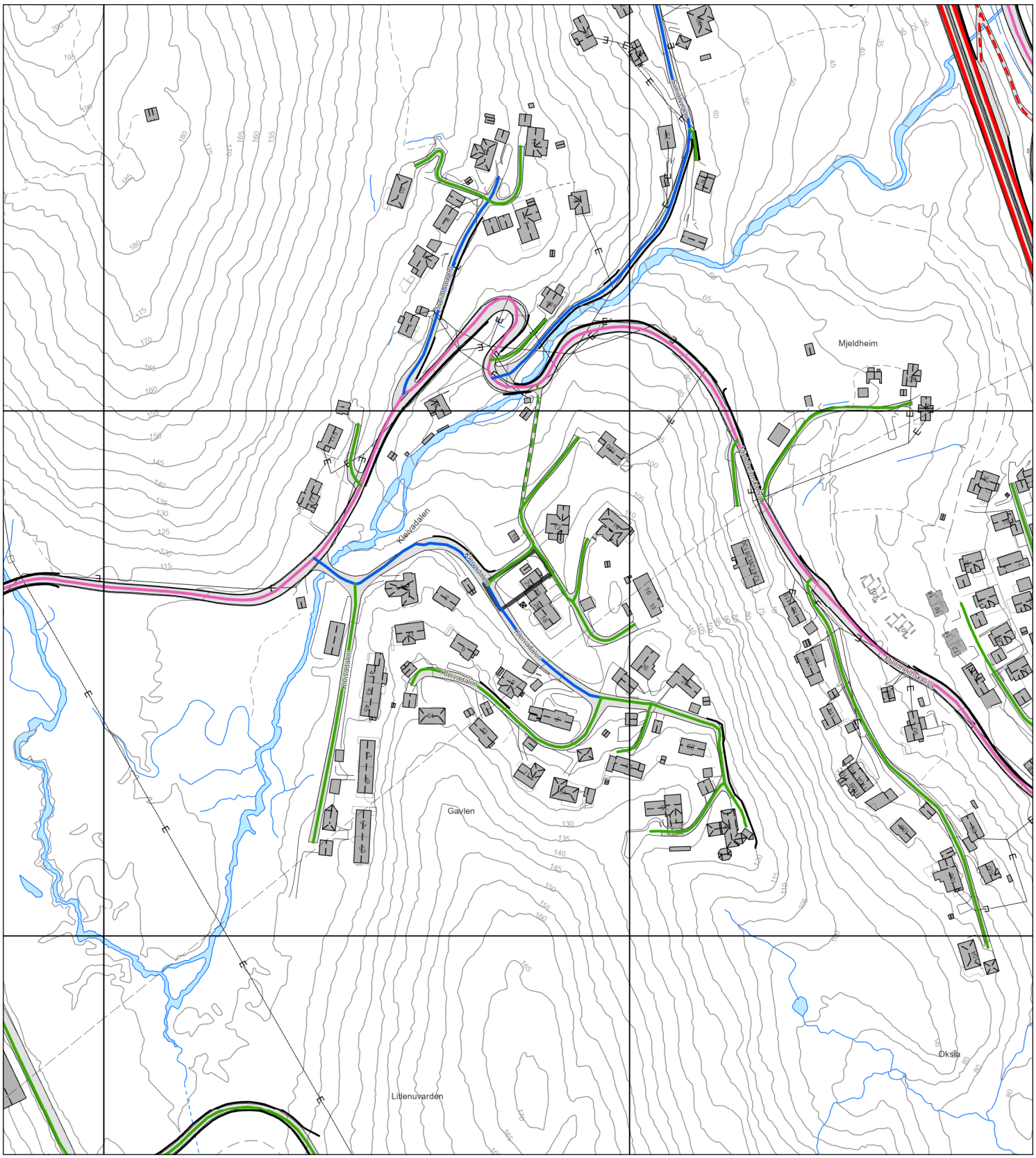
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 301/166/0/0
Adresse: Kleivadalen 24, 5261 INDRE ARNA

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 23260027
Ordrenummer: 9018488

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00301-0166-0000-000
Eiendommens adresse	Kleivadalen 24
Eier	Sindre Raknes , Kleivadalen 24 , 5261 INDRE ARNA N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1614318KR	0.0026	4 197,00	1 049,25
Abonnementsgebyr vann	124m2	7.71	956,04	235,73
Stipulert mengde vann	161m3	11.44	1 841,84	454,15
Abonnementsgebyr avløp	124m2	10.62	1 316,88	324,71
Stipulert mengde avløp	161m3	15.64	2 518,04	620,88
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	10 tømminger	44.84		448,38
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			15 020,48	4 180,77

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 23260027
Ordrenummer: 9018488

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00301-0166-0000-000
Eiendommens adresse	Kleivadalen 24
Eier	Sindre Raknes , Kleivadalen 24 , 5261 INDRE ARNA N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	4 800,11	4 800,10	0,00	4 800,11	4 800,11		NEI

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

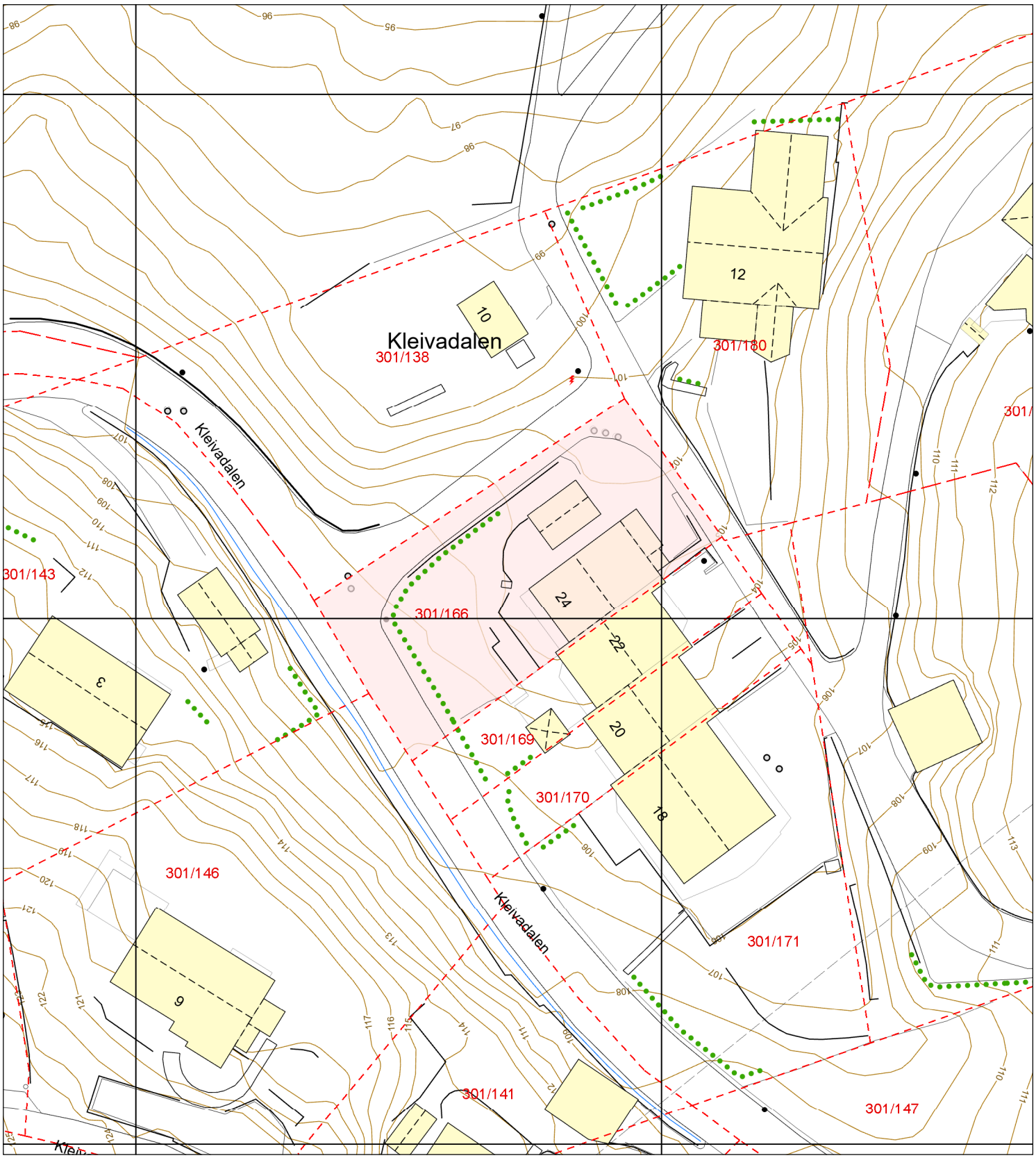
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 301/166/0/0
Adresse: <adresse>

N



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

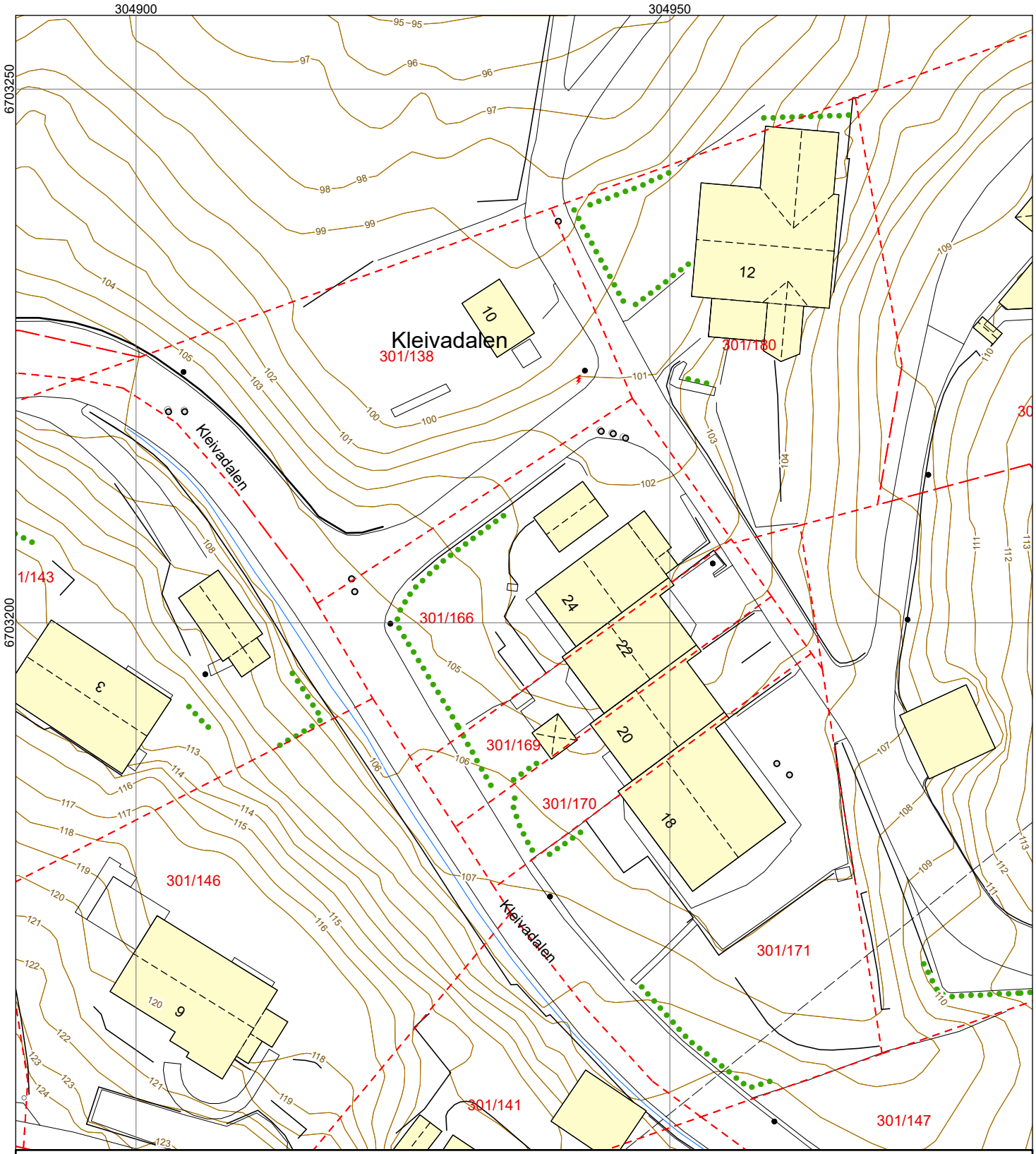
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 301/166/0/0
Adresse: Kleivadalen 24

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 26.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 301 **Bruksnr.:** 166
Adresse: Kleivadalen 24, 5261 INDRE ARNA
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

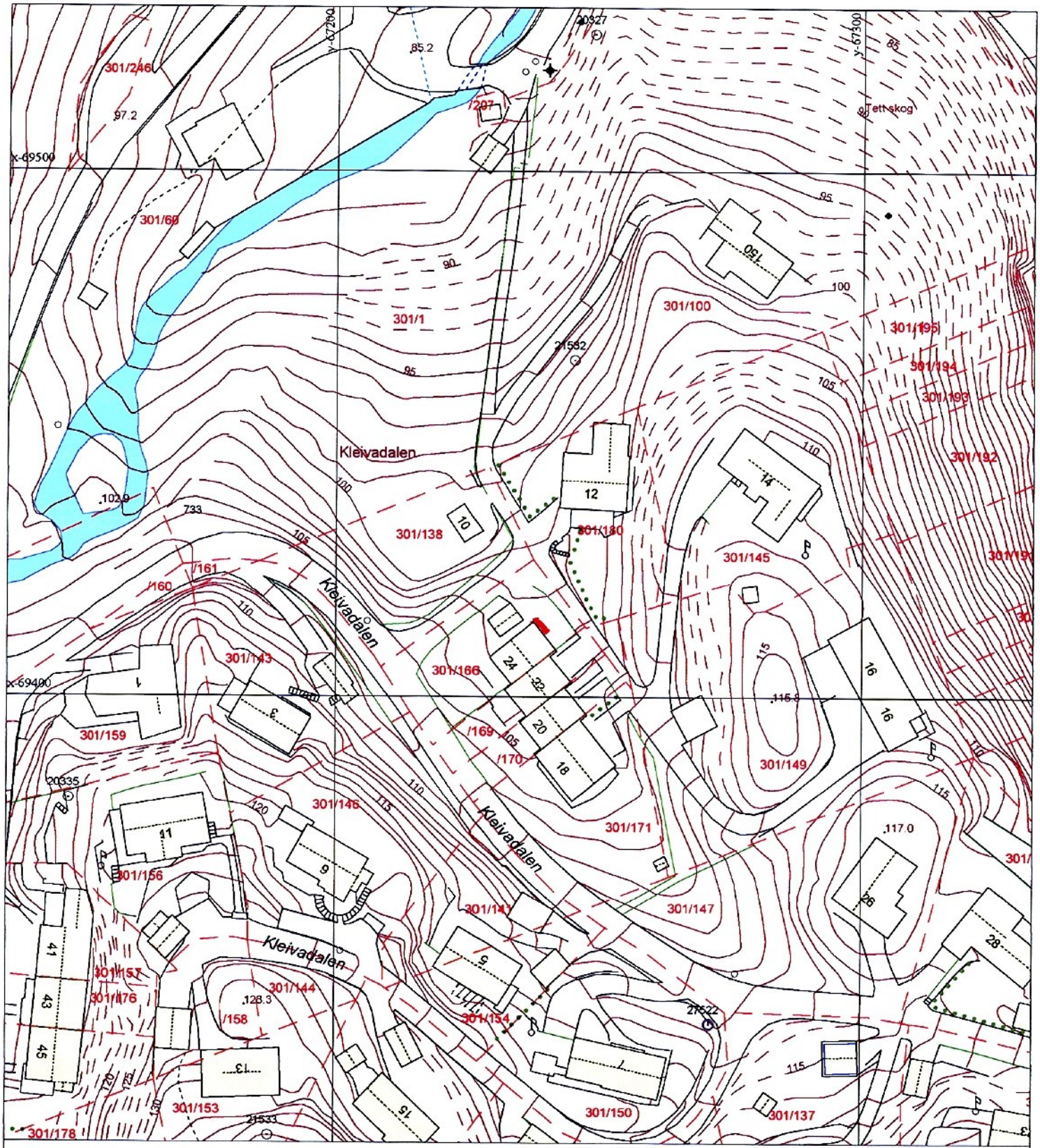
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 11.04.2005

Adresse: KLEIVADALEN 24
Gnr/Bnr/Fnr: 301/166/0
GABareal: 611 m²
Kartareal: 611 m²

N



Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, veggliv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg

Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense

Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg

Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19.4 Høydepunkt med høyde
Trig-, polygon-, høydepunkt

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 301 Bnr.: 166 År: 2009

☒	Gjenpart av nabovarsel
☐	Protest/merknad
☐	Korrespondanse
☐	Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
☐	Uttalelser fra andre offentlige instanser
☐	Diverse tegninger/kart
☐	Ansvar og kontrollskjema
☐	Statiske beregninger
☐	Byggebeskrivelser
☒	Gebyr



Kjell Hasselgren
Kleivadalen 22
5260 INDRE ARNA

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200506006/2 SOWA	BYG - 5210	23.05.2005

TILLATELSE

Svar på omgjort melding etter pbl. § 86 a til søknad om tillatelse etter plan- og bygninglovens § 94.

Eiendom	Gnr 301 Bnr 166
Tiltakets adresse	Kleivadalen 24
Tiltakets art	Tilbygg rekkehus
Tiltakshaver	Kjell Hasselgren

Deres melding om arbeider etter plan- og bygningsloven (pbl) § 86 b ble omgjort til ordinær søknad da det må dispenseres fra plan- og bygningsloven § 20.6 (plan-kravet).

VEDTAK:

Søknaden:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om tillatelse mottatt Etat for byggesak og private planer 09.05.05 for oppføring av takoverbygg over inngangspartiet , samt ny trapp.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet Bergen kommune 09.05.05 og situasjonskart stemplet Bergen kommune 09.05.05.

Dispensasjoner:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 meddeles dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel, jf samme lovs § 20-6 "Virkninger av kommuneplan". En gjennomføring av tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området. Allmennhetens interesser anses heller ikke å bli krenket ved gjennomføring av tiltaket.

Tiltaket:
Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanens arealdel vist som "Boligområde/offentlig interessant fortettingsområde/offentlig formål" hvor plankrav gjøres gjeldende.

Dispensasjoner:
Søknaden kommer i strid med kommuneplanens arealdel med hensyn til plankravet og en godkjenning av tiltaket er avhengig av at det gies dispensasjon fra planen

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Administrasjonens drøfting/begrunnelse:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 meddeles dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel, jf samme lovs § 20-6 "Virkninger av kommuneplan". En gjennomføring av tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området. Allmennhetens interesser anses heller ikke å bli krenket ved gjennomføring av tiltaket.

Øvrige opplysninger:
For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

Sikkerhet i bruk:
Det vises til bestemmelsene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap VII, kap VIII og kap X om personlig og materiell sikkerhet, miljø og helse, og brukbarhet.

Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

Avfall:
Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Lovhjemmel:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

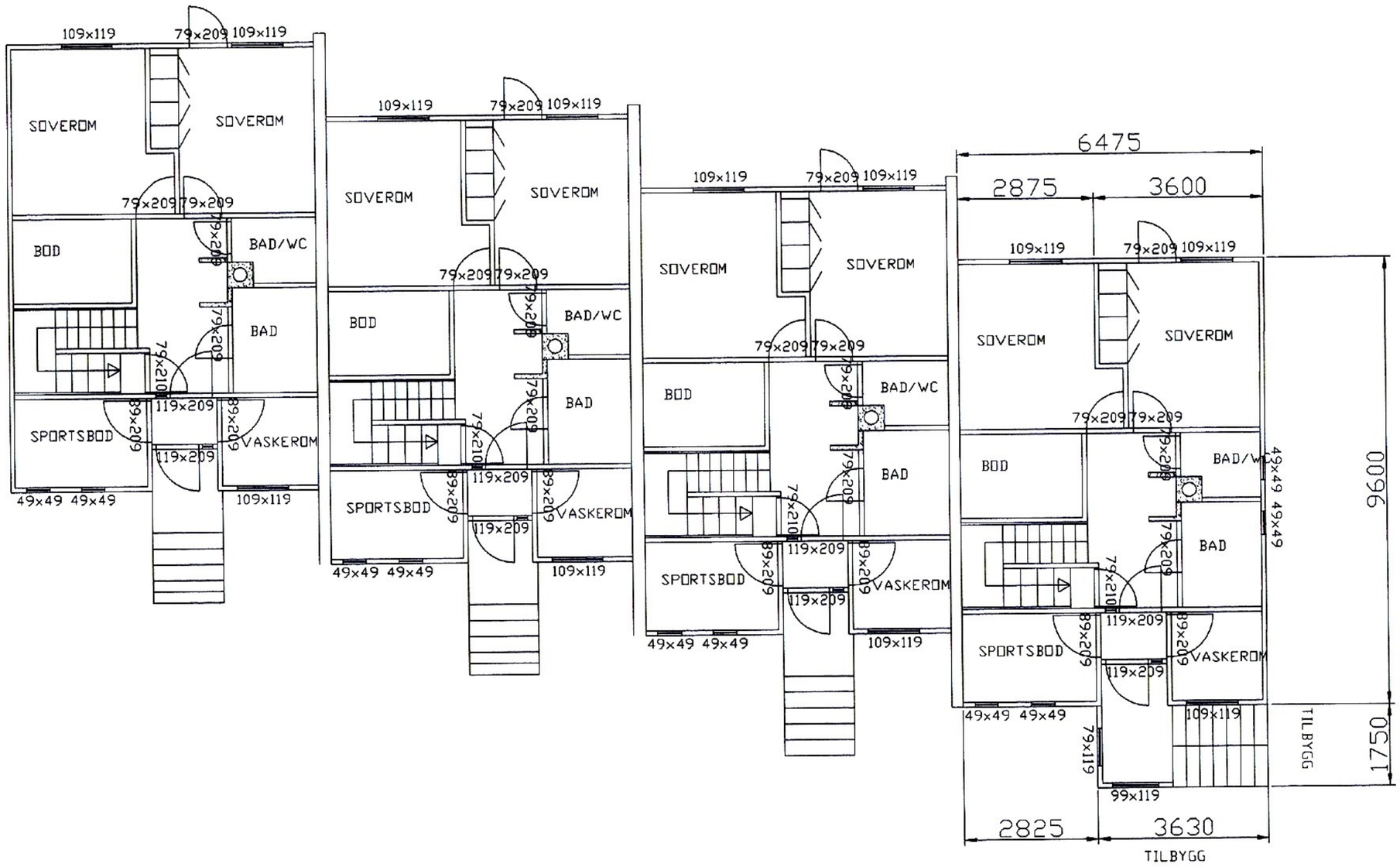
Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200506006.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

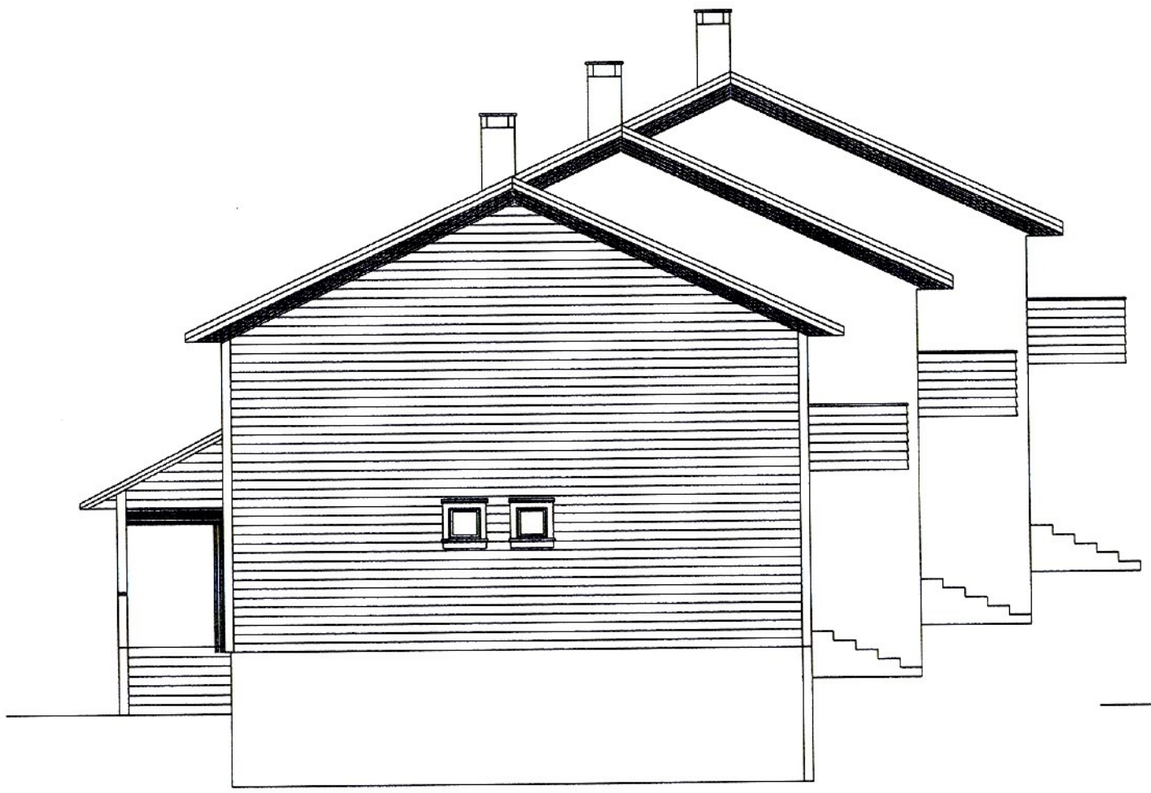
Sylvi Søvik Wathne
Saksbehandler

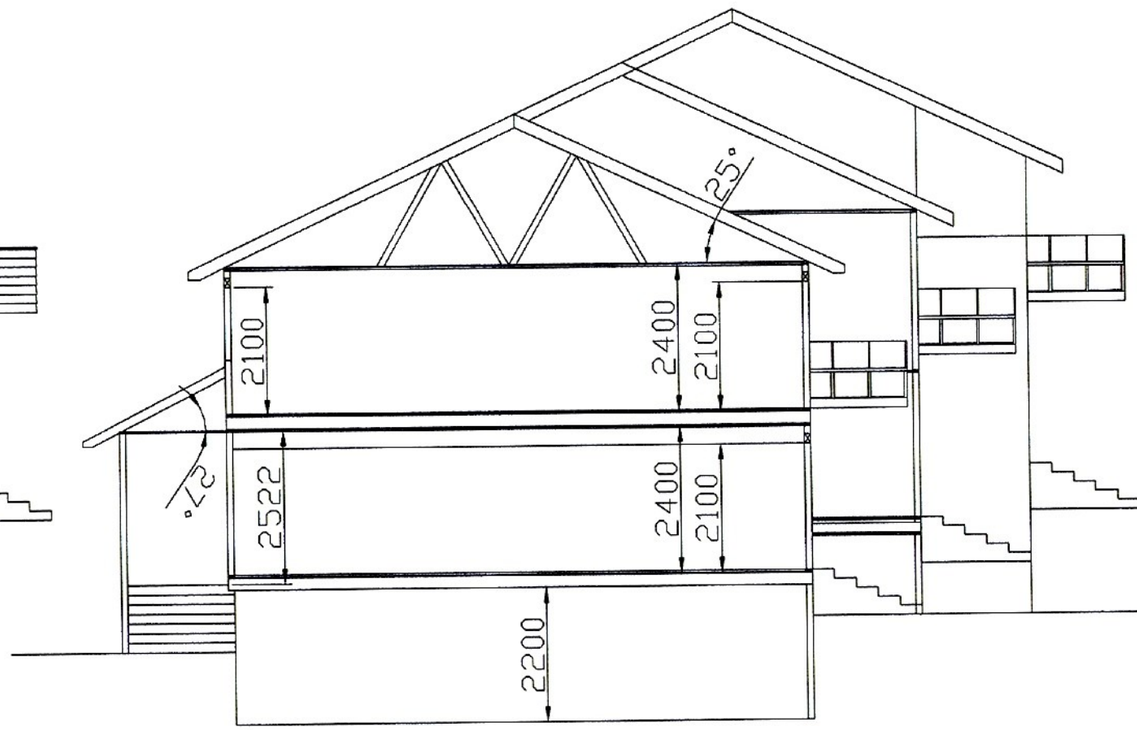
RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked



					13.04.05	
						1:100
TILTAKSHAVER KJELL HASSELGREN KLEIVADALEN 22 5260 INDRE ARNA			PLAN 1 ETG.			
			k.morken			

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked





					13.04.05	
						1:100
TILTAKSHAVER KJELL HASSELGREN KLEIVADALEN 22 5260 INDRE ARNA			SNITT-VEST			

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked



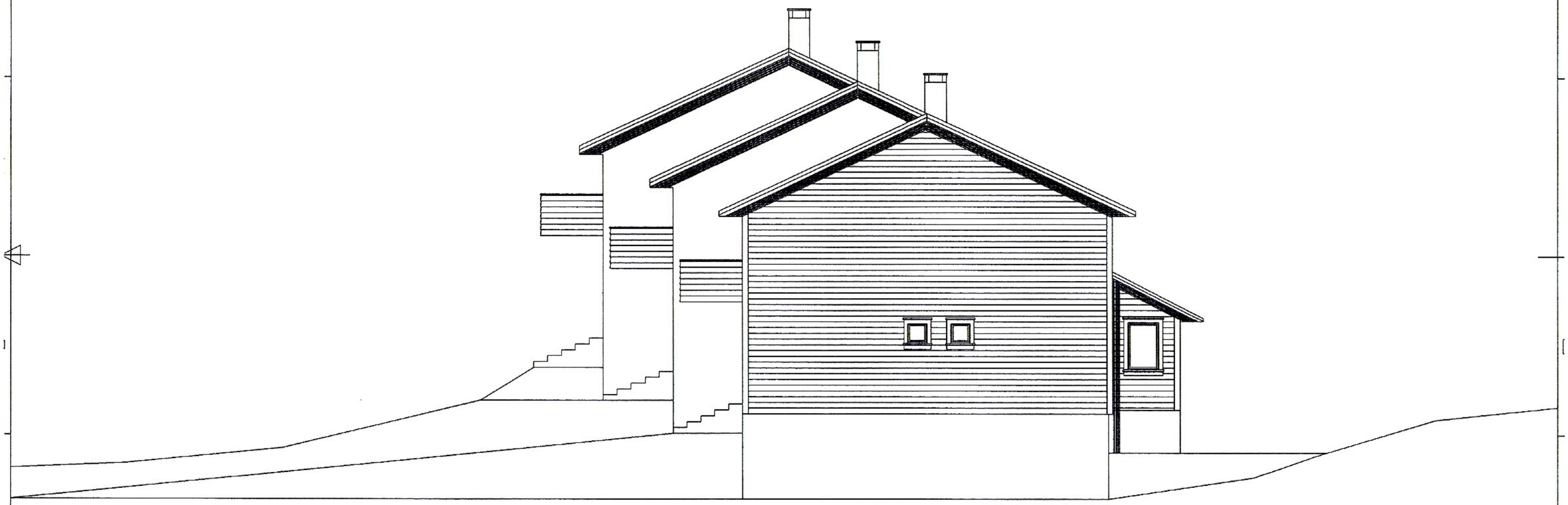
				12.04.05	
					1:100

TILTAKSHAVER
KJELL HASSELGREN
KLEIVADALEN 22
5260 INDRE ARNE

FASADE NORD

kjell morken

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked



					13.04.05	
						1:100

TILTAKSHAVER
KJELL HASSELGREN
KLEIVADALEN 22
5260 INDRE-ARNA

FASADE ØST

k.morken



BYGGET ER OPPFØRT I SAMSVAR MED GODKJENT TEGNING.
Indre Arna 5/10 73
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. ARNA

FASADE MOT VEST.

PROSJ . ENEBOLIGER I REKKE PÅ MJELDHEIM, INDRE ARNA.

MÅL = 1:100

revidert : 30.09.73.

Tegnet av: Høvig S elvbyggerorganisasjons Arkitektkontor, v/Knut Willie Jacobsen, Welhavensgt. 30, Bergen.

(5)

Sentralarkivet
Saks nr.: 200506006 Dok.nr. 1
Mottatt 09.05.2005
Avdeling/kontor: BYBYGG - BYKONDES
Saksbehandler: –
Offentlig: –
Arkiv nr. 5210

Melding om tiltak

etter plan- og byggningsloven (pbl) §§ 81,85, 86 a

Stempel

Kommunens saksnr.

Til kommune:

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
301	166				

Adresse | Postnr. 5260 | Poststed INDRE ARNA

Tiltakets art

☐ Driftsbygning i landbruket
☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
☒ Mindre byggearbeid på eiendom

Spesifiser kort tiltakets art

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, vedlegg referat

Vedlegg nr. E -

Estetikk

Pbl § 74, 2.ledd

Estetisk utforming og forhold til omgivelsene.

Vedlegg nr. E -tegning

Arealdisponering

Planstatus

☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Tillatt grad av utnytting 30 %

Beregningsregler i reguleringsplan

☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomtutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt

☒ Ja ☐ Nei

Tomteareal 611 m2

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	3	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	186,0 m²	6.3 m²	192,3 m²
Bruttoareal (NS 3940)	62,0 m²	6,3 m²	68,3 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket 11,7 %

Vis beregning av grad av utnytting

$$\frac{100 \times 68,3}{611} = 11,7\ \%$$

© NBR nr. 5153 Juli-2003

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
0	8 m	0

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand ____ m ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand ____ m ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr. I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

vegloven pbl, §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

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

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

Vann-forsyning

pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk

☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei

Avløp

pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved — X-koordinat: — Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode:		Bygningstypekode:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	1 -	☐
Situasjonsplan	D	1 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 5	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

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

Navn	Telefon (dagtid)	Mobil	Evt. organisasjonsnr.
Kjell Hassgren	55390837		

Adresse: Kleivadalen 22 — Postnr. 5260 — Poststed: INDRE ARNA

E-post

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 13.04.05 — Underskrift: K. Hasselgren

Gjentas med blokkbokstaver: Kjell Hasselgren

© NBR nr 5153 Juli-2003

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 301 Bnr.: 166 m.fl. År: 1972

- ☐ Gjenpart av nabovarsel
- ☐ Protest/merknad
- ☒ Korrespondanse
- ☒ Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- ☐ Uttalelser fra andre offentlige instanser
- ☒ Diverse ~~tegninger~~/kart
- ☐ Ansvar og kontrollskjema
- ☐ Statiske beregninger
- ☐ Byggebeskrivelser



A.B./8.59

Indre Arna Selvbyggerlag
v/hr. John Akselberg,
Postboks 4,
5232 Helldal.

MIKRO.
2 6 MARS 1979
FOTOGRAFERT

Byggemeldingar for oppføring av våningshus på Indre Arna Selvbyggerlag sitt byggefelt på Mjeldheim.

Saka var føre i Arna bygningsråd i møte 16.12.-71 og det vart gjort dette vedtak:

"Det vert gjeve løyve til utgraving av dei her nemnde tomter på Indre Arna Selvbyggerlag sitt byggefelt på Indre Arna:
Tomt nr. 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 og 19.
Husa vert å plasera som påvist i terreng og i samsvar med godkjend situasjonsplan.
Dette løyve gjev ikkje rett til noko slags forskalings- eller bygningsmessig arbeid på bygget."

Arna bygningsråd, Indre Arna, 7.1.-1972.

Gustav Holtan.
f.t. formann.

MIKRO.
1 1 NOV. 1982
FOTOGRAFERT
MIKRO.
1 1 NOV. 1982
FOTOGRAFERT

Vedlegg:
Kopi av Arna Helseråd sitt skriv av 7.12.-71.

ARNA KOMMUNE
HELSERÅDET
Telefon 59 540 - 59 541

Helserådssak nr.159/71.

Arna Bygningsråd,
5260 Indre Arna.

Vedr. byggemelding Arna Selvbyggerlag,gr.nr.101, Mjeldheim:

Helserådet har mottatt byggemeldinger for følgende parseller av gr.nr.101, Arna Selvbyggerlags byggefelt:

Sturle Trovik, gr.nr.101, br.nr.119.
Steinar Skaar, gr.nr.101.
Asbjørn Frydenlund, gr.nr.101.tomt nr. 19.
Ole Bjørn Fadnes, gr.nr.101. tomt nr. 13.
Jakob J.Mjelde, gr.nr.101. tomt nr. 4.
Henrik Widding, gr.nr.101.tomt nr. 5.
John Akselberg, gr.nr.101. tomt nr. 11.
Edvin Persson, gr.nr.101. tomt nr.15.
Gunnar Ødegård, gr.nr.101. tomt nr. 18.
Knut Willie Jacobsen, gr.nr.101. (A-B-C).
" " " " " 101. (D-E-F-G).
Arne H.Nilsen, gr.nr.101, tomt nr.14.

Helserådet vil uttale:

Byggefeltet er på nåværende tidspunkt ikke utløst med vann eller kloakk.

Betingelsene i henhold til bygnihgslovens pgr.65 og 66-67 er således ikke oppfylt.

Helserådet finner derfor å måtte fraråde byggemeldingene godkjent.

På den annen side har helserådet for sin del intet imot at bygningsrådet gir graveløyve, slik at opparbeiding av tomtene kan skje parallelt med fremføringen av vann og kloakk, for byggefeltet.

Arna helseråd, 7.desbr.1971.

Anders Aadland
Konst. Distriktslege

Tor I. Johnstad
Helserådsinspektør

1485

Fra Indre Arna Selvbyggerlag A/L
Postboks 4
5232 Helldal

Arna Bygningsråd
5260 Indre Arna

Helldal, den 3. mai 1971

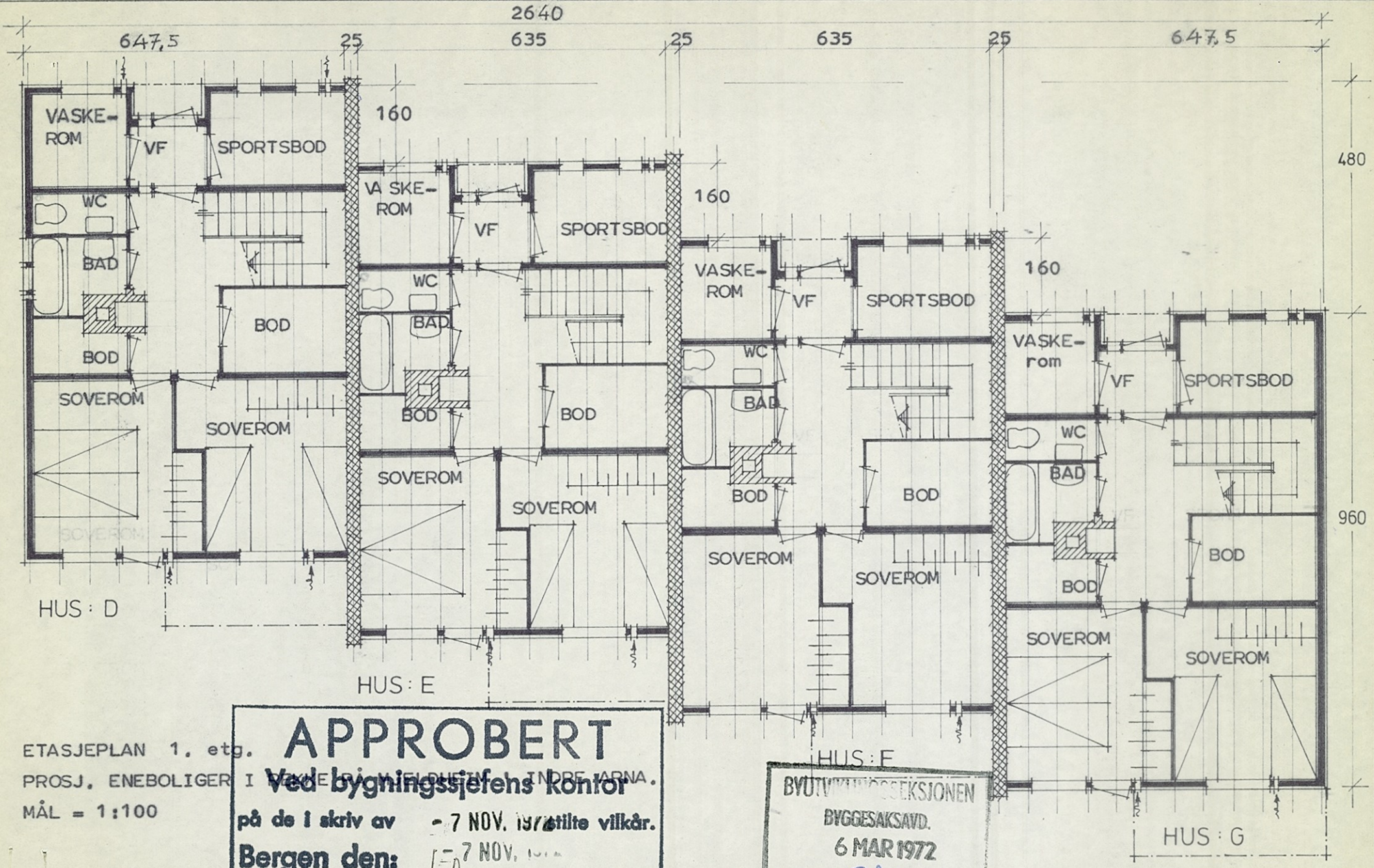
REGULERINGSPLAN MJELDHEIM AV 24.2.1970 SØKNAD OM GRAVELØYVE PÅ DE ENKELTE TOMTER

På vegne av de 18 nedenfornevnte byggherrer, tillater vi oss med dette å søke om graveløyve for de enkelte tomtene som nå er utskilt. Arbeidet med fellesanleggene er nå kommet så langt at det snart kan bli på tale å permittere noen av medlemmene om gangen, slik at de kan få utføre borearbeid på egne tomter. Selvbyggerlaget eier en kompressor som også skal benyttes på de enkelte tomtene. Det vil oppstå nesten uløselige problemer dersom alle skal benytte denne kompressoren samtidig. En annen ting er at vi gjerne vil ha dette med graveløyve klart på forhånd, slik at vi ikke må vente på dette når vi har fått husene godkjente og skal starte opp med borearbeidene på tomtene. På grunn av selvbyggerinnsatsen, vil vi bruke endel tid på å nå fram til ferdige hus, og det har derfor stor betydning for oss at det blir kontinuitet i arbeidene. Byggherrene er følgende:

Tomt nr	4	Indre Arna selvbyggerlag (rekkehus ennå ikke solgt)
" "	5	Henrik Widding
" "	6	Per John Helle
" "	7	Steinar Skår
" "	8	Svein Reithaug
" "	9	Indre Arna Selvbyggerlag (Rekkehus ennå ikke solgt)
" "	10	Arvid Matland
" "	11	John Akselberg
" "	12	Sturle Johan Trovik
" "	13	Ole Bjørn Fadnes
" "	14	Arne Haugland Nilssen
" "	15	Edvin Persson
" "	16	Jakob J. Mjelde
" "	17	Magnus Hjelme
" "	18	Gunnar Ødegård
" "	19	Asbjørn Frydenlund
" "	20	Terje Kreybu
" "	21	Ole Ullensvang

John Akselberg
~~formann~~

Per J. Helle
nestformann



ETASJEPLAN 1. etg.

PROSJ. ENEBOLIGER I [illegible] INDRE ARNA.

MÅL = 1:100

APPROBERT

Ved bygningssjefens kontor

på de i skriv av - 7 NOV. 1972 stilte vilkår.

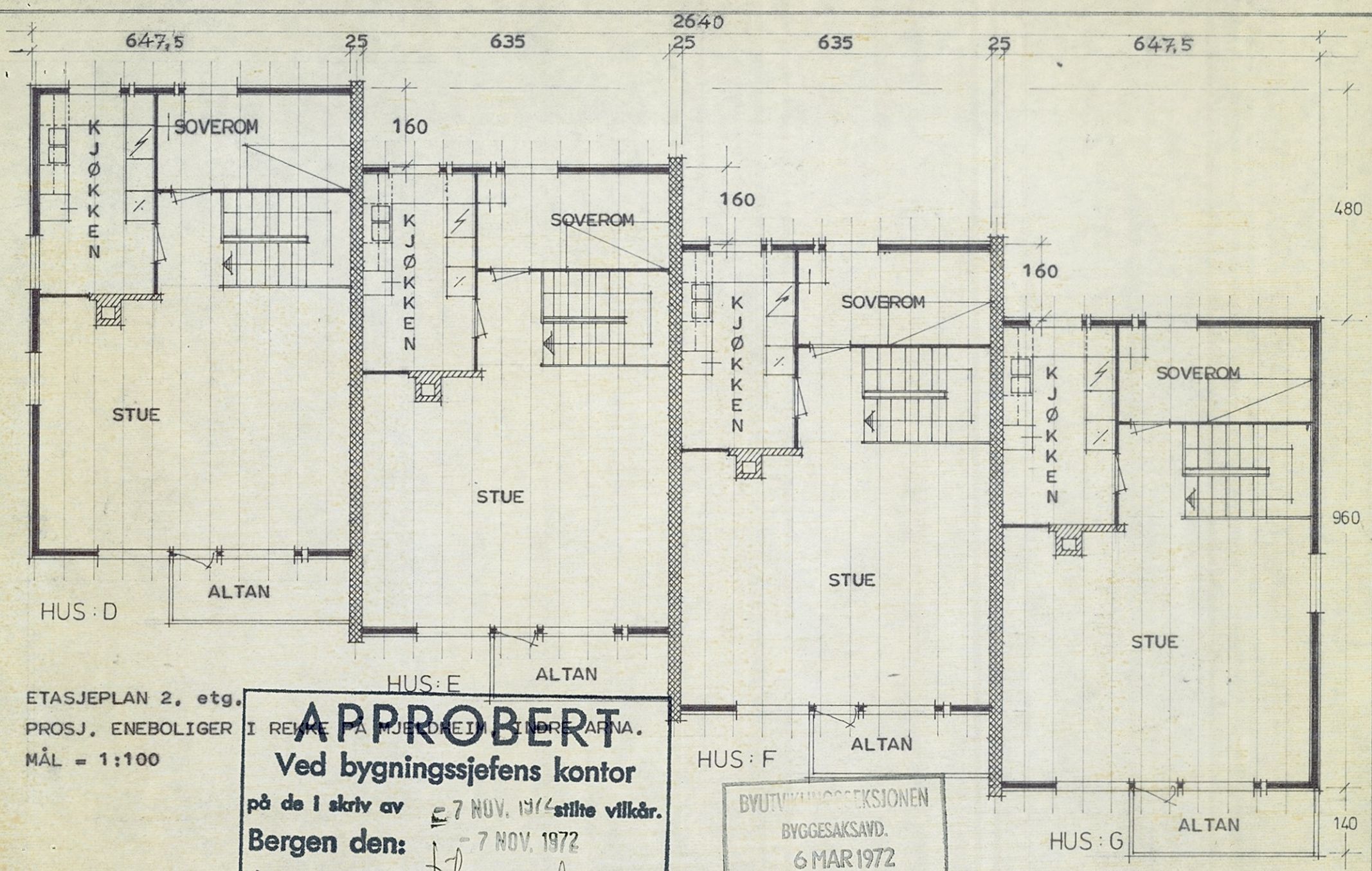
Bergen den: - 7 NOV. 1972

Attesteres: Rhesmedal

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
6 MAR 1972
Arkiv 383.1

(1)

Tegnet av Høvig Selvbyggerorganisasjons Arkitektkontor, v/ Knut Willie Jacobsen, Welhavensgate 30, Bergen.



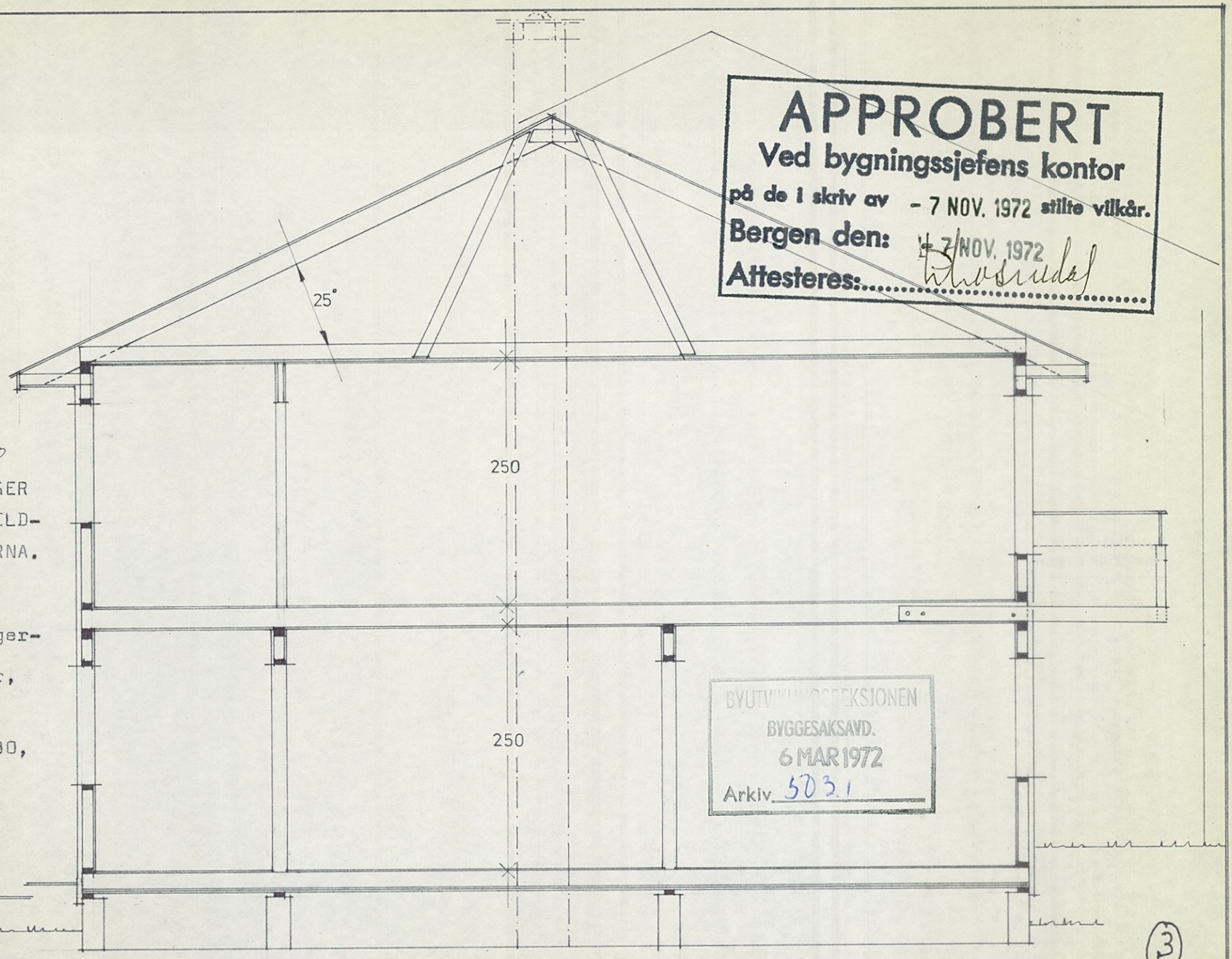
ETASJEPLAN 2. etg.
PROSJ. ENEBOLIGER I REKKE PÅ MJELDHEIM, SINDRE ARNA.
MÅL = 1:100

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 7 NOV. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: 7 NOV. 1972
Attesteres:.....

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
6 MAR 1972
Ark. 503.1

Tegnet av :Høvig Selvbyggerorganisasjons Arkitektkontor, v/ Knut Willie Jacobsen, Welhavensgate 30, Bergen.

(2)



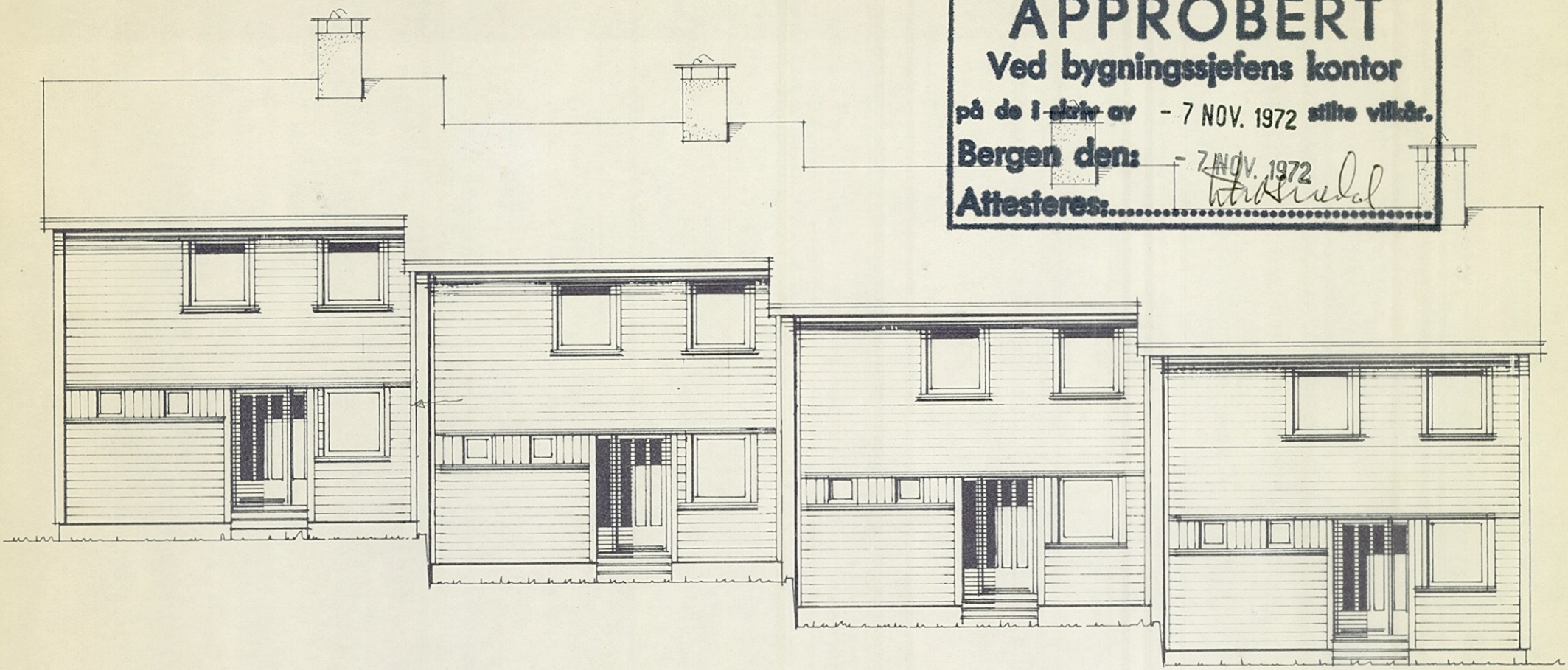
APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av - 7 NOV. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: 7 NOV. 1972
Attesteres:

SNITT. Mål: 1:50
PROSJ. ENEBOLIGER
I REKKE PÅ MJELD-
HEIM, INDRE ARNA.

Tegnet av:
Høvig Selvbygger-
organisasjons
Arkitektkontor,
v/Knut Willie
Jacobsen,
Welhavensgt. 30,
Bergen.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
6 MAR 1972
Arkiv 5031

(3)



APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i ~~skrivet~~ av - 7 NOV. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: - 7 NOV. 1972
Attesteres: [signature]

Ø

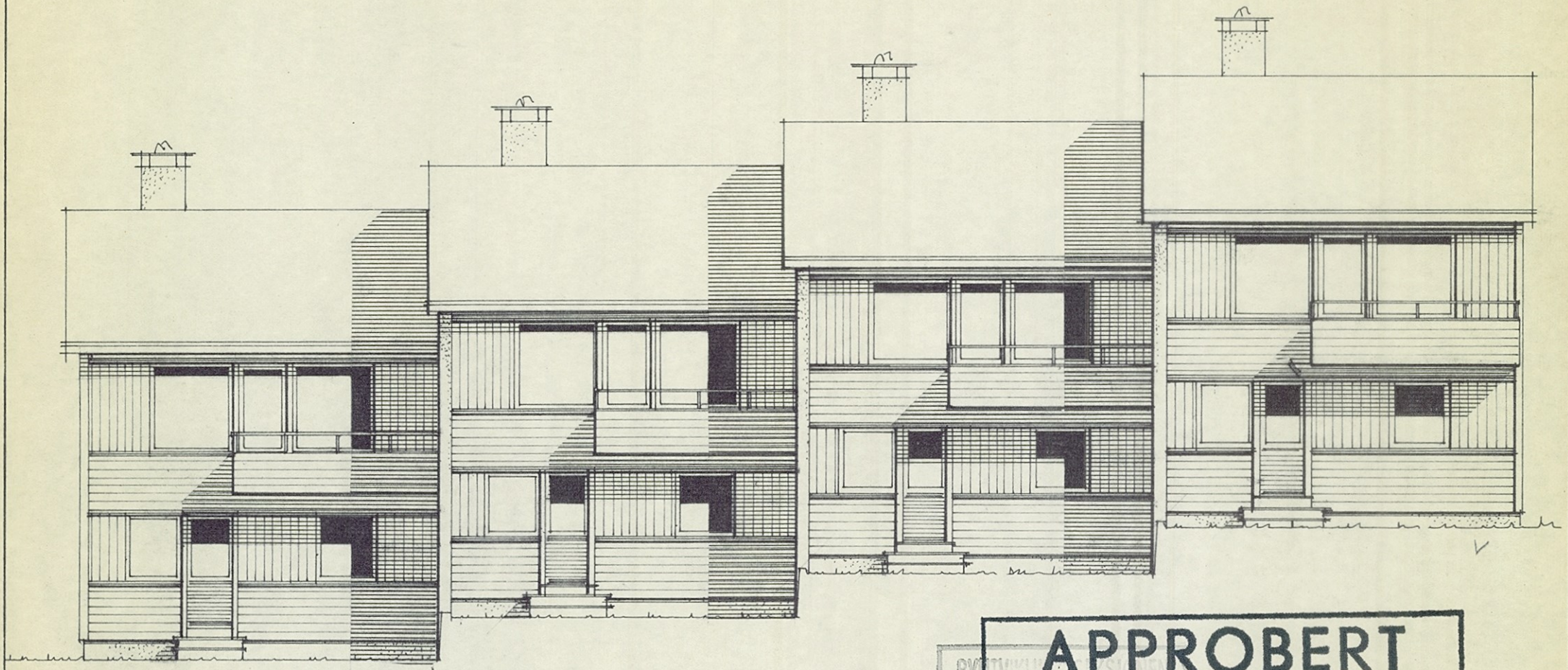
FASADE MOT ØST.
PROSJ . ENEBOLIGER I REKKE PÅ MJELDHEIM, INDRE ARNA.
MÅL = 1:100.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
04. 11. 72
Arkiv 503.1

rev. 18.4.72.

Tegnet av: Høvig Selvbyggerorganisasjons Arkitektkontor, v/Knut Willie Jacobsen, Welhavensgt. 30, Bergen.

(4)



FASADE MOT VEST.

PROSJ . ENEBOLIGER I REKKE PÅ MJELDHEIM, INDRE ARNA.

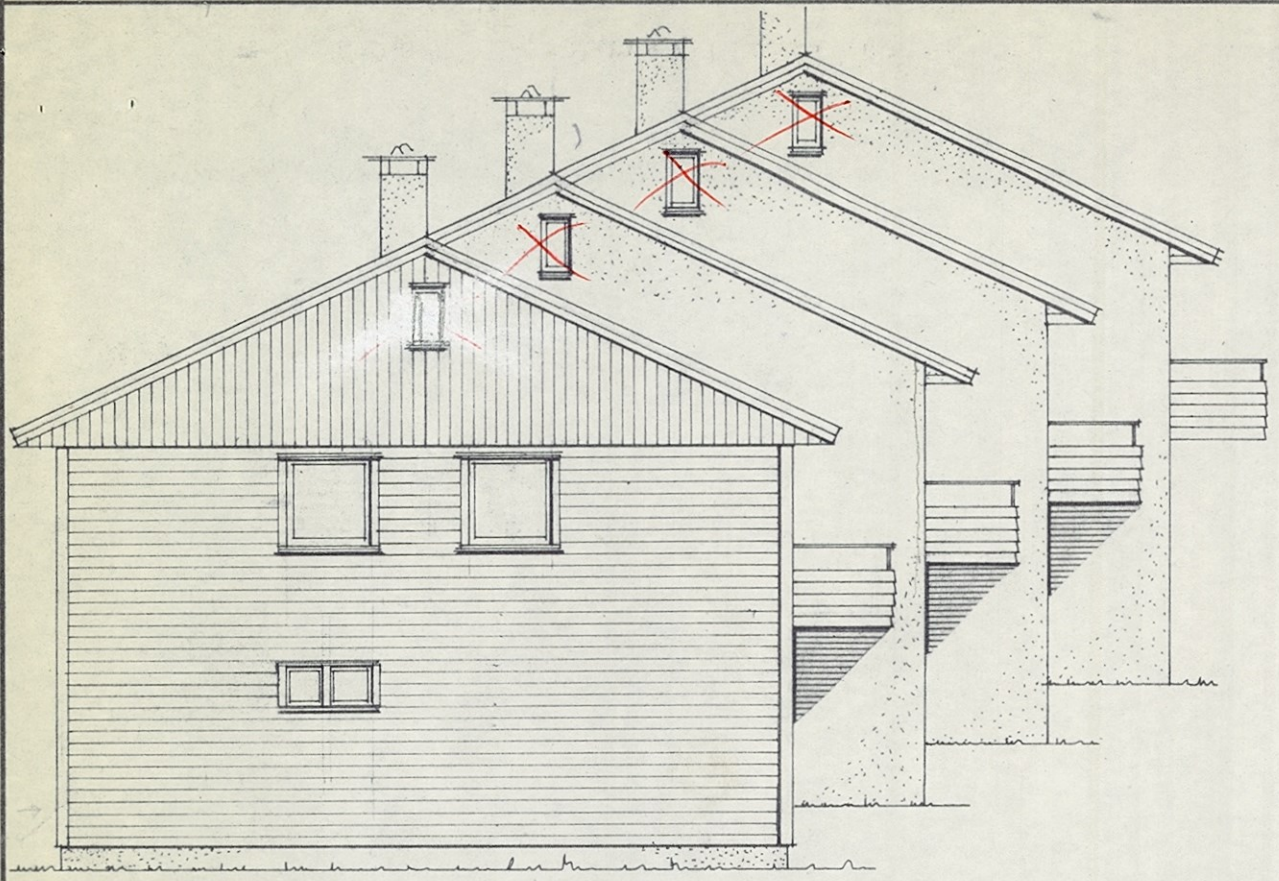
MÅL = 1:100

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av - 7 NOV. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: - 7 NOV. 1972
Attesteres:.....

BYGNINGSSJEFEN
6 MAR 1972
303.1

Tegnet av: Høvig S elvbyggerorganisasjons Arkitektkontor, v/Knut Willie Jacobsen, Welhavensgt. 30, Bergen.

5



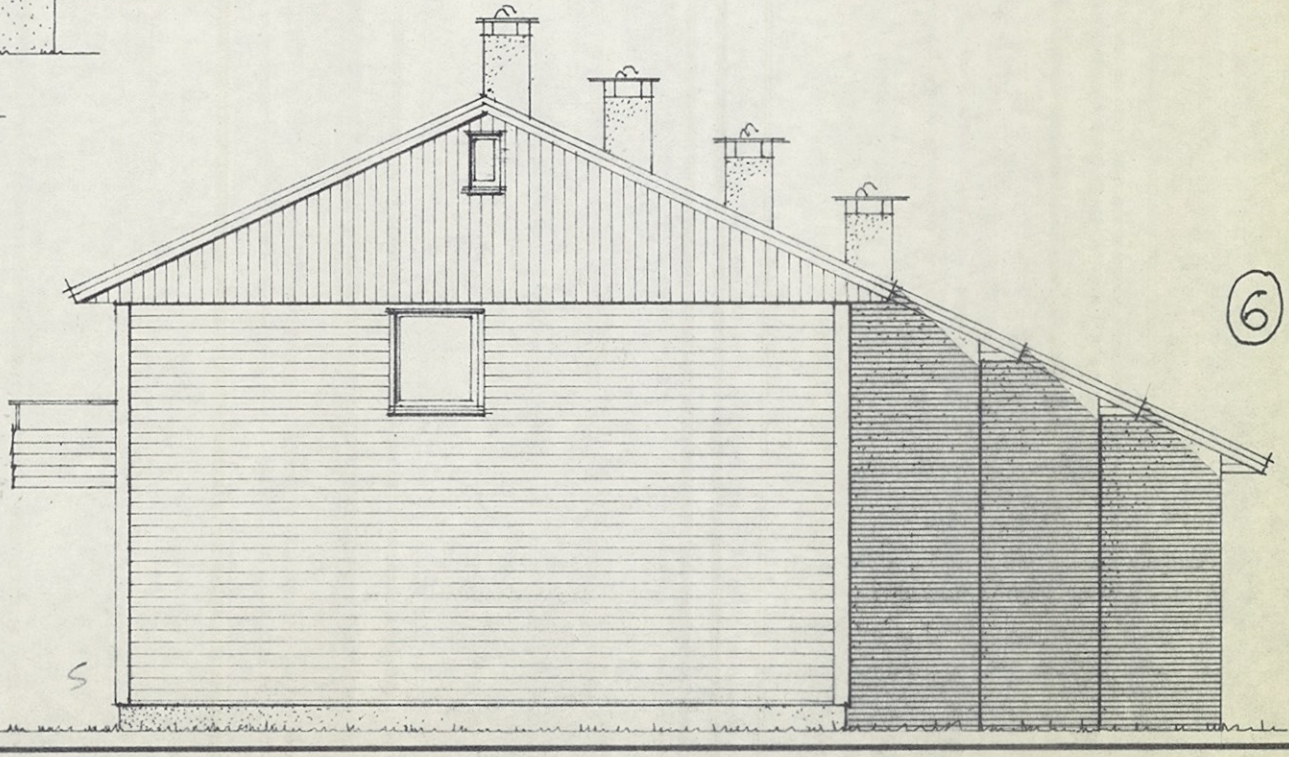
APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av - 7 NOV. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: 7 NOV. 1972
Attesteres:.....

BYGGESAKSAVD.
6 MAR 1972
Arkiv 583.1

Fasade mot nord.

PROSJ. ENEBOLIGER I REKKE PÅ MJELDHEIM,
INDRE ARNA.
MÅL = 1:100

Tegnet av Høvig Selvbyggerorganisasjons
Arkitektkontor,
v/K nut Willie Jacobsen,
Welhavensgt. 30, Bergen.



Fasade mot syd.

6

PROSJ. REKKEHUS PÅ MJELDHEIM, INDRE ARNA.
SITUASJONSKART I MÅL = 1:1000,

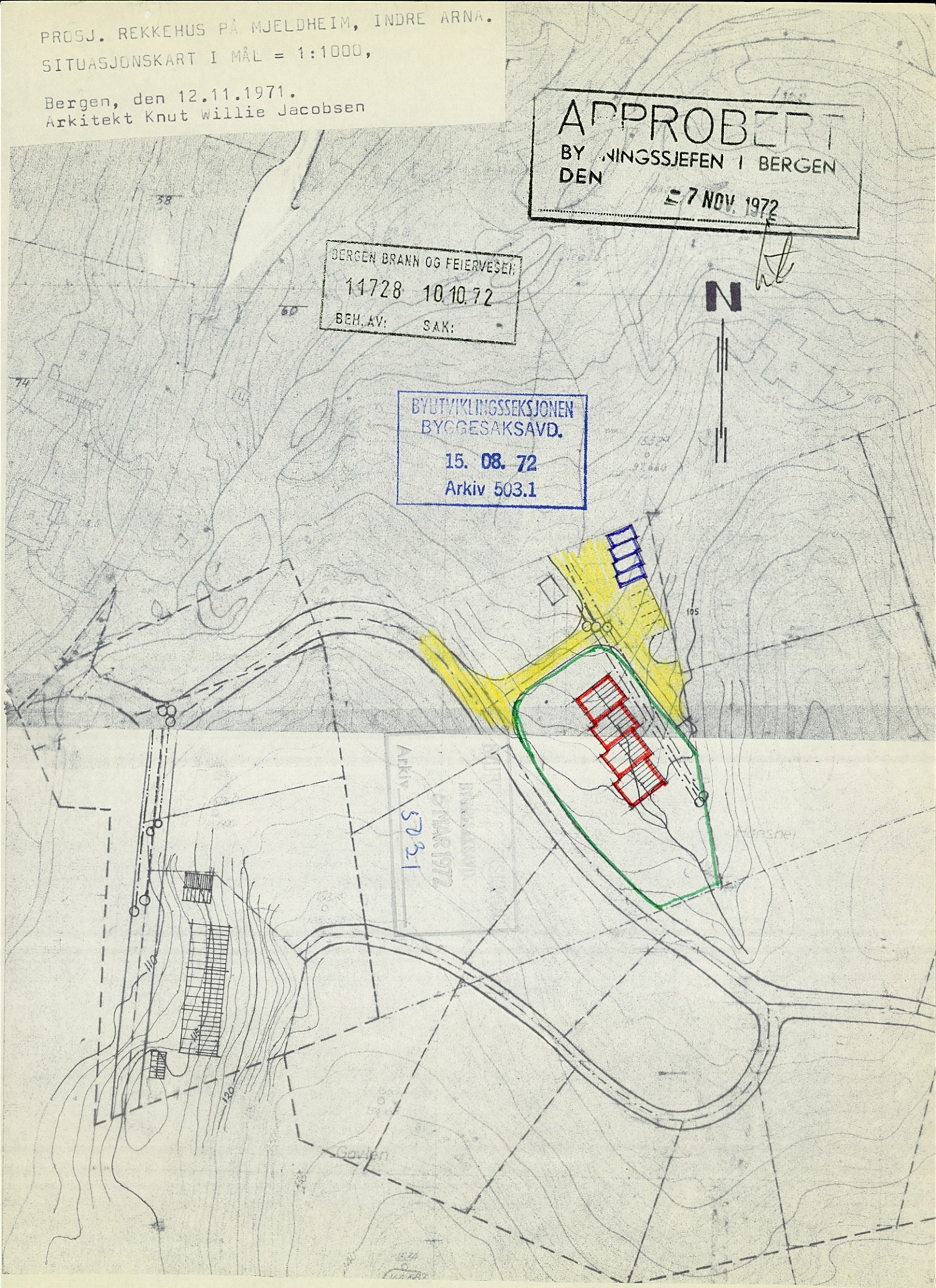
Bergen, den 12.11.1971.
Arkitekt Knut Willie Jacobsen

APPROBERT
BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
DEN 7 NOV. 1972

BERGEN BRANN OG FEIERVESEN
11728 10.10.72
BEH. AV: SAK:

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
15. 08. 72
Arkiv 503.1

N



Arkiv 5731

5260 Indre Arna, den 10.9.1973.

Herr Fr. Inger Hasselgren,
Ö. Kjeldheim,
5260 Indre Arna.

Løyve til innflytting i oppført nybygg i medhald byggemelding
dagsett 17.11.1971. på gr.nr. 101 br.nr. 171.

Ved synfaring føreteke 6.9.1973. vart påvist fylgjande arbeid som må utførast før det kan utferdast ferdigattest:

1. Takvannsavløpet tilkobles overvannsledningen i feltet.
2. Støping av inngangstrapp.
3. Utvendig maling/beising.
4. Utvendig og innvendig pussing av grunnmur m/innsetting av ventiler.
5. Hvor forskjellen mellom takhöyden mellom de to leilighetene er mindre enn 300 mm. skal takets underside klees med tennvernende kledning min. A 10 i en bredde av minst 1 m. på begge sider av veggen . Konf. byggeforskriftene kap. 55 : 46.
6. Innredning av kjeller .
7. Lagring av olje og montering av oljebrenner må anmeldes til brannvesenet. Mulige pålegg fra brannkontrollen må straks etterkommes.

Mogelege pålegg frå feiar og Helseråd må etterkomast.
Alle restarbeid må vera utført innan 10.4.1974.
Bygningskontrollen må varslast når arbeidet er utført.

for M. Klementsen.
Byggesakssjefen i Bergen

Gjenpart til:
Byggesakssjefen.
Helseseksjonen avd. Eidsvåg.
Feierm. K. Torkildsen.
Den Norske Stats Husbank.
Bygningskontrollen i Arna.
Byggm. Bernt Dyngeland.

5260 Indre Arna, den 10.9.1973.

Herr Henry Lie,
Ö. Njeldheim,
5260 Indre Arna.

Løyve til innflytting i oppført nybygg i medhald byggemelding
dagsett 17.11.1971. på gr.nr. 101 br.nr. 170.

Ved synfaring føreteke 6.9.1973. vart påvist fylgjande arbeid som må utførast før det kan utferdast ferdigattest:

1. Takavlöpet tilkobles overvannsledningen i feltet.
2. Stöping av inngangstrapp.
3. Utvendig maling / beising, samt innvendig og utvendig maling av vinduskarmer.
4. Utvendig og innvendig pussing av grunnmur m/innsetting av ventiler.
5. Maling av vegger i vaskerom.
6. Montering av diverse ventiler.
7. Forskriftsmessig forhudningspapp over isolasjon på loft.
8. Legging av golv fra loftsluke frem til feieluke i en bredde av minst 1 m.
9. Hvor forskjellen mellom takhöyden mellom de to leilighetene er mindre enn 300 mm skal takets underside kles med tennvernende kledning min. A - 10 i en bredde av minst 1 m på begge sider av veggen, konfr. byggeforskriftene kap. 55:46.
10. Innredning av kjeller.
11. Lagring av olje og montering av oljebrenner må anmeldes til brannvesenet. Mulige pålegg fra brannkontrollen må straks etterkommes.

Mogelege pålegg frå feiar og Helseråd må etterkomast.

Alle restarbeid må vera utført innan 10.4.1974.

Bygningskontrollen må varslast når arbeidet er utført.

M. Klementsen.
for Byggesakssjefen i Bergen

Gjenpart til:
Byggesakssjefen.
Helseseksjonen avd. Eidsvåg.
Feierm. K. Torkildsen.
Den Norske Stats Husbank.
Bygningskontrollen i Arna.
Byggm. Bernt Dyngeland.

5260 Indre Arna, den 10.9.1973.

Herr Per Vold,
Ö. Mjeldheim,
5260 Indre Arna.

Løyve til innflytting i oppført nybygg i medhald byggemelding
dagsett 17.11.1971 på gr.nr. 101 br.nr. 169.

Ved synfaring føreteke 6.9.73. vart påvist fylgjande arbeid som må utførast før det kan utferdast ferdigattest:

1. Takvannsavløpet tilkobles overvannsledningen i feltet .
2. Støping av inngangstrapp.
3. Utvendig maling/beising , samt innvendig og utvendig maling av vinduskarmer.
4. Utvendig og innvendig pussing av grunnmur m/innsetting av ventiler.
5. Framfor peisen må det monteres en plate av ubrennbar materiale i en bredde min. 30 cm. fra peisend forkant.
6. Hvor forskjellen mellom takhøyden mellom de to leilighetene er mindre enn 300 mm. skal takets underside kles med tennvernende kledning min. A 10 i en avstand av min. 1 m på begge sider av brannveggen, konf. byggeforskriftene kap. 55 : 46.
7. Innredning av kjeller.
8. Lagring av olje og montering av oljebrenner må anmeldes til brannvesnete . Mulige pålegg fra brannkontrollen må straks etterkommes.

Mogelege pålegg frå feiar og Helseråd må etterkomast.
Alle restarbeid må vera utført innan 10.4.1974.
Bygningskontrollen må varslast når arbeidet er utført.

M. Klementsen.
for Byggesakssjefen i Bergen

Gjenpart til: Byggesaksjefen.
Helsesekasjonen avd. Eidsvåg.
Feierm. K. Torkildsen.
Den Norske Stats Husbank.
Bygningskontrollen i Arna.
Byggm. Bernt Dyngeland.

5260 Indre Arna, den 10.9.1973.

Herr Kjell Hasselgren,
Ö. Mjeldheim,
5260 Indre Arna.

Løyve til innflytting i oppført nybygg i medhald byggemelding
dagsett 17.11.1971. på gr.nr. 101, br.nr. 166.

Ved synfaring føreteke 6.9.1973. vart påvist fylgjande arbeid som må utførast før det kan utferdast ferdigattest:

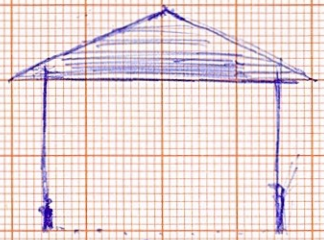
1. Takvannsavløp tilkobles overvannsledningen i feltet.
2. Støping av inngangstrapp.
3. Utvendig maling /beising, samt innvendig og utvendig maling av vinduskarmer.
4. Utvendig og innvendig pussing av grunnmur m/innsetting av ventiler.
5. Fremfor peisen må det monteres en plate i ubrennbart materiale i en bredde min. 30 cm. fra peisens forkant.
6. Hvor forskjellen mellom takhöyden mellom de to leilighetene er mindre enn 300 mm. skal takets underside kles med tennvernende kledning min. A 10 i en bredde av minst 1 m. på begge sider av veggen, konf. byggeforskriftene kap. 55 : 46.
7. Innredning av kjeller.
8. Lagring av olje og montering av oljebrenner må anmeldes til brannvesenet. Mulige pålegg fra brannkontrollen må straks etterkommes.

Mogelege pålegg frå feiar og Helseråd må etterkomast.
Alle restarbeid må vera utført innan 10.4.1974.
Bygningskontrollen må varslast når arbeidet er utført.

M. Klementsen.
for Byggesakssjefen i Bergen

Gjenpart til:
Byggesakssjefen.
Helsesekstjonen avd. Eidsvåg.
Feierm. K. Torkildsen.
Den Norske Stats Husbank.
Bygningskontrollen i Arna.
Byggm. Bernt Dyngeland.

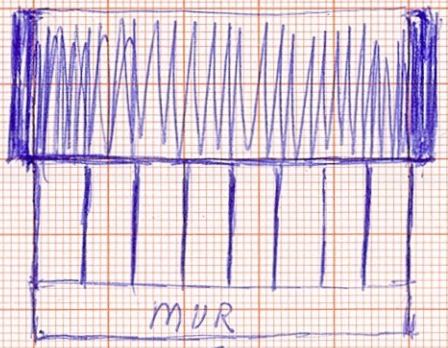
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
17 SEPT. 1985
S.nr.: 85 5110



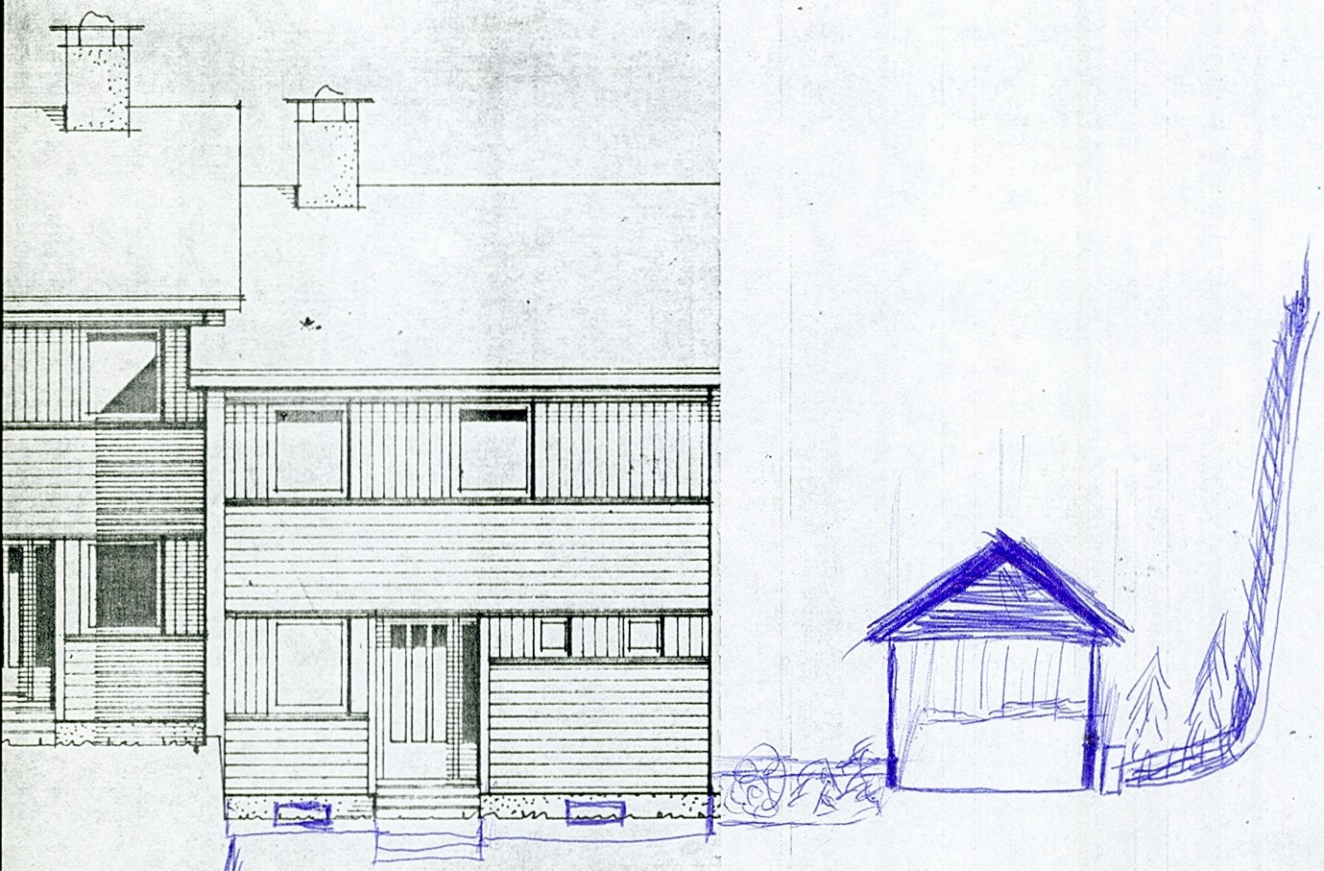
3 m
MOT ØST



3m
MOT VEST



5 m.
MOT NORD OG SYD



NNSBOLIG PÅ MJELDHEIM, INDRE ARNA
ELVBYGGERORGANISASJON,
MÅL 1:100, MOT NORD-ØST.

gerorganisasjons Arkitektkontor.

85 5110

Herr Knut Willie Jacobsen
Welhavens gate nr. 30
5000 BERGEN

EL/GG 7. 11. 1972
Arkiv 503.1

ARNA GNR.101 BNR.166. MJELDHEIM

Deres byggeanmeldelse av 17.11.1971 på oppføring av vertikaltdelt firemannsbolig på ovennevnte eiendom approberes herved i medhold av fullmakt på følgende betingelser:

1. Huset plasseres slikt påvist i terreng.
2. Det sørges for en av feiervesenet godkjent adkomst til pipe på tak.
3. Ansvarshavende oppgis.
4. Statens Arbeidstilsyn varsles når byggearbeidet settes igang.
5. Alt arbeide utføres forskriftsmessig med mindre det er søkt om dispensasjon og sådan uttrykkelig er gitt.

BYGGESAKSAVDELINGEN

E. Losnedal
Byggesaksjef

Vedlegg: 2 sett byggeanmeldelser m.tegninger.

Herr Bernt Dyngeland,
Ulsmågv. 37 A,
5050 Nesttun.

MK/RG Indre Arna 11.9.73.

Vedr. 3-manns- og 4- mannsboliger på Mjeldheim i Arna.

En viser til telefonsamtale den 7. d.m. .
En har konferert med brannvesenet vedr. overgangen mellom brannvegg og treverk på loft og har kommet til at byggeforskriftene's krav i kap 55 : 46 må nöye overholdes.

Dette innebærer at - hvor höydeforskjellen mellom takene i de to leiligheter er mindre enn 300 mm. skal takets underside klees med tennvernenede kledning min. A 10 i en avstand av minst 1 m. fra brannveggen. Vidre må det i takutstikk (kiste) anordnes seksjonering for hver leilighet minst A - 30.

Forövrig viser en til vedtak fra Bergen brannvesen av 25.10.1972.

Byggesaksavd. Arna.

M. Klementsen.

Kopi til:
Feierm. K. Torkildsen.

BERGEN KOMMUNE

BRANNVESENET
BRANNSJEFEN
Tlf. KTR. 31 920

Arkiv 503.1
BOF/OB/IP

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
30. 10. 72
Arkiv 503.1

INDRE ARNA MJELDHEIM GNR.101 BNR.157 OG 166 (KNUT WILLE JACOBSEN)
ENEBOLIGER I REKKE

Anmeldelsen gjelder oppföring av 2 rekker eneboliger av tre med henholdsvis 3 og 4 boliger i hver rekke. Husene er på 2 etasjer.

Grunnareal av 3- mannsbolig: 240 m^2 (Gnr.101, bnr.157)
Grunnareal av 4- mannsbolig: 253 m^2 (Gnr.101, bnr.166)

Brannvesenet bemerker:

1. SEKSJONERING

Delevegger mellom husenhetene - vist i mur - må föres helt oppunder sutaket. Det må sörges for god tilslutning såvel mot yttertak som mot ytterkledning. (Seksjonsveggene föres forbi yttervegg i 4- mannsboligene - som vist.)
Alle hulrom som kan formidle brannsmitte, må dyttes godt med ubrennbar isolasjon. I takutstikk (kiste) må det anordnes tilsvarende seksjonering minst B 30. Alternativt kan muren föres ut gjennom kisten til loddbord. Sutaket må kles på undersiden med tennvernende kledning minst A 10 i 1 m bredde til side for veggen. Dette gjelder også for sperrer som kommer nærmere enn 1 m fra brannskilleveggene. Likeså må kistene underkles tett med tennvernende kledning i 1 m bredde til hver side av seksjoneringen.

2. VARMLUFTSANLEGG

Varmluftsanlegget må anmeldes særskilt.

3. SLOKKEMIDLER

Hydranter må anbringes höyst 50-75 m fra hovedinnganger. Vannverk og brannvesen kontaktes herom.

4. GENERELT

./. Brannvesenet viser for övrig til vedlagte sakspåtegning av 1.9.72 ad. FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER SAKSPÅTEGNING, og de generelle retningslinjer her må fölges.
Da kravene her gjelder frittliggende eneboliger, må betingelsene for f.eks. slokkingsvann betraktes som minimumskrav, og anleggene bör helst utföres bedre enn direktiv anviser.

BERGEN, AVD: III, 25.10.1972

Björn O. Fremming

O. Börhaug

Vedlegg.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 95 11 — 21 95 12
LARS HILLESGT. 20 E, 5000 BERGEN

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. ARNA

Byplandirektøren
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Administrasjonsavdeling
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Boligavdeling
Christiesgt. 10 ..... 21 11 53
Byggesaksavd.
Strømgt. 19 ..... 21 51 50
Generalplanavd.
Eidsvåg i Åsane 25 60 40
Oppmålingsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 51 55
Reguleringsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 40 55
Distriktskontor:
5080 Eidsvåg i Åsane .. 25 60 40
5260 Indre Arna 24 07 00
5031 Laksevåg 26 10 00
5050 Nesttun 27 24 80

Knut Willie Jacobsen,
Welhavensgt. 30,
5000 Bergen.

Arkiv nr. 503.1

Indre Arna, 11.4.1972.

DERES REF.	DERES BREV AV	VÅR REF. MK/rg	BERGEN, DEN

Vedk. hus A-B-C og hus D-E-F-G, Indre Arna Selvbyggerlag.

Teikningane av ovannemnde hus har vore förelagd det konsultative fasaderåd til uttale. Kopi av vedtaket fylgjer vedlagt.

För byggemeldinga kan handsamast i bygningsrådet må det sendast inn reviderte teikningar i samsvar med vedtaket.

Byggesaksavdelinga Arna.

M. Klementsen.

M. Klementsen

Bergen, den 3.5.1972.

Vedlegg.

Bergen Kommune, Byutviklingsseksjonen,
Avdeling ARNA.

VEDR. REKKEHUS PÅ MJELDHEIM, INDRE ARNA.

Idet jeg viser til dette tilsendte brev, sender jeg inn de etterspurte reviderte tegninger, samt den etterspurte detaljtegn.

VEDLEGG: 3 stk. tegninger i 4 kopier.

Med hilsen

Knut Willie Jacobsen

Knut Willie Jacobsen, Welhavensgate 30,
5000 BERGEN.

DET KONSULTATIVE FASADERÅD

~~TILSYNSRÅDET FOR BYENS UTSEENDE~~, MØTE 15./ 3. 1972

Sak nr. 65

Eksp. AS/GS

Jnr.

503.1

DET KONSULTATIVE FASADERÅD

År 1972, den 16.3. holdt ~~tilsynsrådet for byens utseende~~ møte på bygningssjefens kontor.

Deri deltok: S.H.Pedersen, R.Wagtskjold, G.Simonsvik, O.J.Tørud, fru Stensaker, S. Lied.

Forfall: Bjørn Trumpy, H. Ådland.

Dessuten møtte: Overarkitekt A. Wold.

Sekretær: Overarkitekt A. Stavdal.

Møtet begynte kl. 8.30 - ble hevet kl. 11.30

Der ble behandlet: Byggeanmeldelse mottatt 6.3.1972 fra arkitekt Knut Wille Jacobsen angående oppføring av firemannsbolig på eiendommen

MJELDHEIM, gr.nr. 101, br.nr. 119.

Vedtak: Inngangsfasaden bør bearbeides med sikte på å oppnå en forenkling.

Riktig avskrift

bem.

500 12-69 GH

Røykpiper, ildsteder, sentralvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppelnedkast Forskr. Kap. 27–29 Kap. 30–31 Kap. 49 Lovens § 106	Leca-pipe Hess-o-dan varmluftsanlegg 15×20 cm. fra vaskerom 15×15 " " kjøkken 10×15 " " bad 10×10 " " WC
Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold Forskr. Kap. 44	netto høyde 246 min. 15 m³ min 10 %
Tilleggsrom Lovens § 76	i 1. etg.
Priveter – WC Lovens § 75	1 stk. W.C. i 1. etg.
Innhegning Lovens § 103	—
Diverse opplysninger	

Byggherre

Dato	Underskrift	Adresse

Anmelder

Dato	Underskrift	Adresse
	Knut Willie Jacobsen	KNUT WILLIE JACOBSEN Welhavensgate 30 - Bergen Telefon 33471

Ansvarshavende

Dato	Underskrift	Adresse
	oppgis senere	Bent Ringeland

834

Byggemelding

i henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93 [1])

(jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949 med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i Arna Kommune

Eiendommens navn: Hus D-E-F-G

G nr./B nr. (Matr. nr.) parseller av: 101/184

Gate- el. veinavn: Mjeldheim, Indre Arna

Nr.:

Bygningens art (sett X): [X] Våningshus [ ] Forretnings- og kontorbygg [ ] Fabrikk [ ] Verksted-bygning [ ] Lager [ ] Uthus [ ] Garasje [ ] Skole [ ] Forsamlings-lokale [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett X): [X] Nybygging [ ] Ombygging [ ] Tilbygging [ ] Påbygging [ ] Innredning [ ] Hoved-reparasjon [ ] Andre arbeider

BERGEN BRANN OG FEIERVESEN
11728 10.10.72
BEH. AV: SAK:

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjennelser, varselbrev m.v.)

1	Etasjeplaner i mål = 1:100
2	Fasader — " —
3	Snitt — " — 1:50
4	Situasjonskart i mål = 1:1000
5	Kvittering for sendt rek. varsel
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	

BYUTVIKLINGSETATEN
BYGGESAKSAVD.
6 MAR 1972
Arkiv 503.1

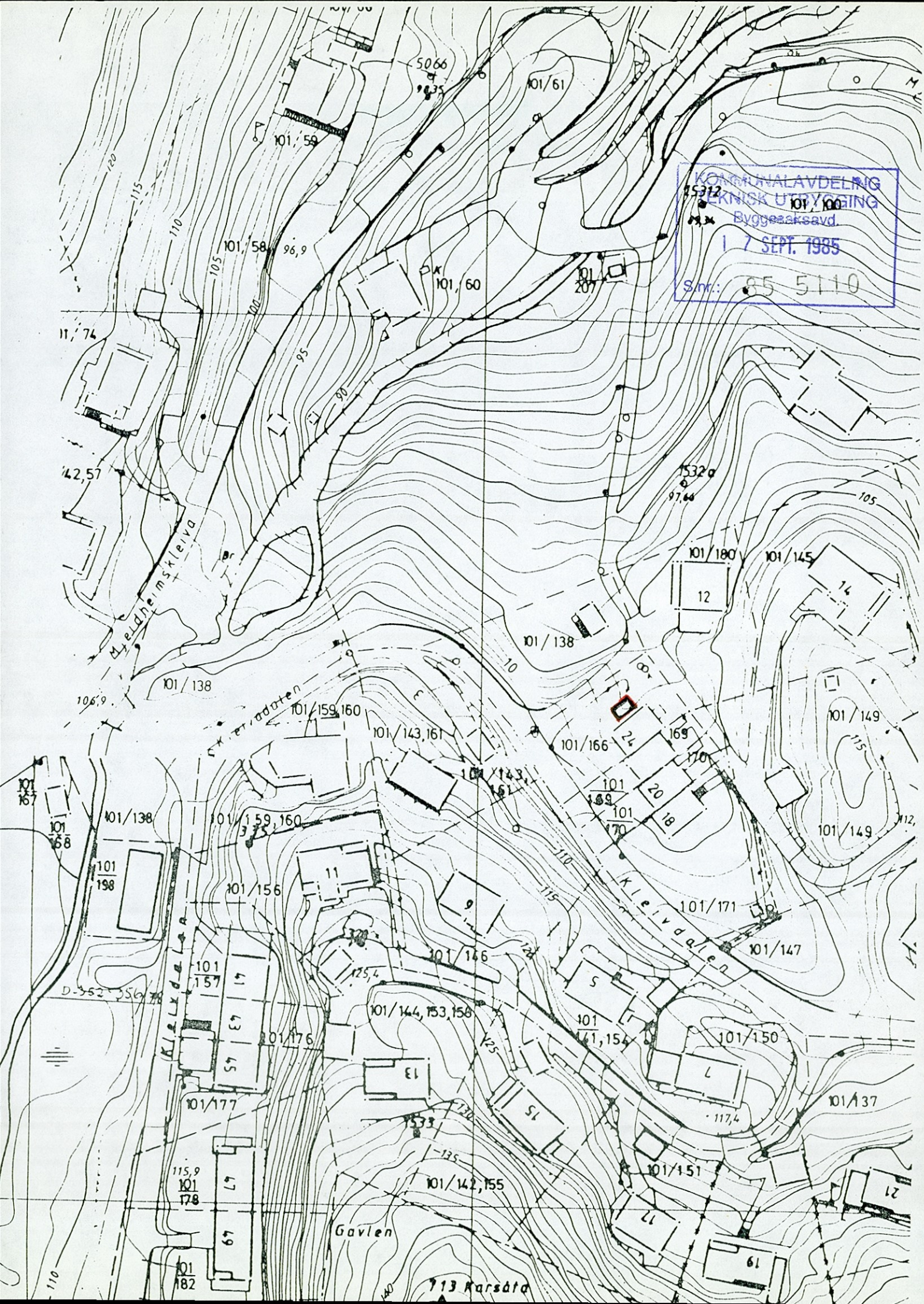
1) Om søknaden og bilagene (bygningsforskriftene kap. 54)
- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 4, jfr. nr. 1-3)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet) Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a	Tomtens størrelse	ca 2100	m²
	Areal av eldre bebyggelse	—	m²
	Areal av nybygg	253	m²
	Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstrekning det innredes til beboelse- og arbeidsrom).	506	m²
	Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomteverdi medtas ikke)	Kr. 500 000,-	

Nr. 146. Enerett: Sem & Stenersen A.s. Oslo. 10-66.

Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2–4 Kap. 43, § 1	Fjell
Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 d Lovens §§ 65–68	Dreneres mot kloakkgröft Takvann föres til drensledning Kloakk til 6" felleskloakk i området Vann fra 4" fellesvannledn. —"—
Adkomst og avstand fra vei Lovens §§ 66 og 71	Fra prosj. opparbeidet privat vei 5, 8 og 10.5 - 15 m
Naboer og gjenboere Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3	Varslet skriftlig. sendt rekommandert i flg. vedlagte postkvittering
Avstand fra annen bygning og fra nabogrense Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1	min. 8,0 m. fra nabobygning —"— 5,0" " —"— grense
Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene) Lovens § 74 nr. 2	—
Arbeid som må godkjennes av annen myndighet Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5	—

Særlige konstruksjoner	—
Isolasjon mot grunnfuktighet Forskr. Kap. 48 § 2	Gjennomluftet blindkjeller.
Framspring Forskr. Kap. 53 § 3	—
Takoppbygg Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3	—
Takkonstruksjoner og taktekking Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3	Frittbærende takstoler Sement - takstein
Vegger Forskr. Kap. 9–19 Kap. 47	2"×4" bindingsverk.
Varme- og lydisolasjon Forskr. Kap. 5	10 cm. R.W. i vegger 15 " R.W. i gulv og himling 25 cm. Leca lydblokk, pusset på begge sider
Trapper og trapperom Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1–2	Opptrinn maks. 18 cm. Min. bredde mellom rekkverk 80 cm.


KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
17 SEPT. 1985
S.nr.: 85 5110
101/61
101/59
101/58
101/60
101/74
101/138
101/159,160
101/143,161
101/166
101/180
101/145
101/149
101/156
101/146
101/171
101/147
101/144,153,158
101/176
101/177
101/178
101/182
101/154
101/150
101/137
101/151
101/142,155
Myrdheimskleiva
Kleivdalen
Gavlen
113 Karsåta

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 23260027
Ordrenummer: 9304659

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00301-0166-0000-000
Eiendommens adresse	Kleivadalen 24
Eier	Sindre Raknes , Kleivadalen 24 , 5261 INDRE ARNA N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	10 038,62	0,00	10 038,62	0,00	0,00	10-06-2026	NEI

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

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Dagb. nr.
00630 10.1.73

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 101, bnr. 166	Arna	Kjell Hasselgren
" 101, bnr. 169	Arna	Per Vold
" 101, bnr. 170	Arna	Henry Lie
" 101, bnr. 171	Arna	Inger Hasselgren

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

~~Bergen,~~ den ~~10. januar 1973~~

Kjell Hasselgren — Henry Lie

Inger Hasselgren — Per Vold

Til vitterlighet :

Aase Hasselgren
Hagerupsvei 2
lo-61 f. 6.10.1949

Marta Pedersen
Eidsvågsveien 57
F.16.10.1919

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Dagb. nr.
00630 10.1.73

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 101, bnr. 166	Arna	Kjell Hasselgren
" 101, bnr. 169	Arna	Per Vold
" 101, bnr. 170	Arna	Henry Lie
" 101, bnr. 171	Arna	Inger Hasselgren

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

~~Bergen,~~ den ~~10. januar 1973~~

Kjell Hasselgren — Henry Lie

Inger Hasselgren — Per Vold

Til vitterlighet :

Aase Hasselgren
Hagerupsvei 2
lo-61 f. 6.10.1949

Marta Pedersen
Eidsvågsveien 57
F.16.10.1919

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/27796/106
Attesteringstidspunkt 2026-10-20 08:53

Dagb. nr.
27796 . 18.12.77
Bergen bygningsembete

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr 101 bnr 166 i Arna
Kjell Hasselgren,
gir med dette Bergen kommune tillatelse til å anlegge og ha liggende vann-/kloakkledning som vist på tegning mrk. 02 - 2 dat. 10.4.70, rev. 24.8.70.

Av hensyn til framtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner skal kommunens folk ha uhindret adgang til ledningsanleggene og det som står i forbindelse med disse. Ved reparasjon og vedlikehold har kommunen når som helst rett til uten vederlag å grave opp ledningene. Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneieren, godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan ved skjønn. Det påhviler i tilfelle kommunen i hvert enkelt tilfelle så vidt praktisk mulig å bringe terrenget i den stand det var før reparasjons-arbeidet ble påbegynt.

Det må ikke uten tillatelse fra Bergen kommune, Anleggsseksjonen bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 2 meter og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en slik måte at byggverkene ikke lider skade i tilfelle ledningene blir gravet opp.

Det må heller ikke uten samtykke fra Bergen kommune, Anleggsseksjonen gjøres forandringer i terrengets nivå, eller plantes trær av stor type over ledningene.

Hvis det av hensyn til grunneierens interesser skulle bli aktuelt å foreta en omlegging av ledningene, vil slik omlegging ikke bli bekostet av kommunen.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 101, bnr. 166 i Arna.
Verdiansettelse kr. 100,-.

Rett avskrift: Ytrebygda den 21/11 1977

Kjell Hasselgren

S. Holene

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Dagb. nr. 00630 10.1.73

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 101, bnr. 166	Arna	Kjell Hasselgren
" 101, bnr. 169	Arna	Per Vold
" 101, bnr. 170	Arna	Henry Lie
" 101, bnr. 171	Arna	Inger Hasselgren

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

~~Bergen,~~ den ~~10. januar 1973~~

Kjell Hasselgren — Henry Lie

Inger Hasselgren — Per Vold

Til vitterlighet :

Aase Hasselgren
Hagerupsvei 2
lo-61 f. 6.10.1949

Marta Pedersen
Eidsvågsveien 57
F.16.10.1919

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.