EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier Enebolig
Heiane 22
5919 Frekhaug

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 28/05/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:327, Bnr: 200
Hjemmelshaver:	Svein Åge Tvedt
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 442 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	2008

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.05.2026
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Svein Åge Tvedt
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer, belegningsstein, terrasser, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2008. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:
Selveier enebolig over to plan.
Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 80,1m².
Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 7,8m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i 1.etasje og i gang/loftstue i 2.etasje, varmekabler på badet i 2.etasje, ellers elektrisk oppvarming. I garasjen er det installert varmepumpe samt varmekabler i boden. Det er lagt varmekabler i innkjørselen til boligen, disse er frakoblet. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen, garderoben, badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har tapet og malte flater.

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Garasjen ble oppført i 2013.
- Badet i 2.etasje i boligen ble ferdigstilt i 2016.
- Varmtvannsbereder i garasjen fra 2021.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	134	4	0	80
2. Etasje	69	0	0	8
SUM BYGNING	203	4	0	88
SUM BRA	207			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	48	0	0
Garasje loft	0	37	0	0
SUM BYGNING	0	85	0	0
SUM BRA	85			

©mstr.no

BRA-i:

1. Etasje: Gang(19,9m²), bad(10m²), vaskerom(8,2m²), soverom(9,7m²), soverom(14,6m²), garderobe(3,8m²), stue(33,2m²), kjøkken(23,9m²), bod(3,4m²), bod(3,1m²).

2. Etasje: Stue(30,3m²), bad(3,6m²), soverom(14,8m²), soverom(6,8m²), soverom(11m²).

BRA-e:

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

Eier opplyser at innredning av loftetasjen i garasjen ikke er byggemeldt/godkjent, forholdet medfører risiko.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

28/05/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført betongkonstruksjoner.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå skader.

Vær oppmerksom på:
Ytterkledningen har nylig passert 20 år, jevnlig ettersyn og vedlikehold må utføres for å ivareta ytterkledning.
Vedlikehold vil bidra til å forhindre skader på ytterkledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Vær oppmerksom på:
Vinduene og dørene har passert 20 år, på bakgrunn av alder vil justering/smøring av hengsler og tilsvarende være en del av normalt vedlikehold på vinduer og dører av samme alder.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket. Forholdet må holdes under oppsyn, tiltak bør iverksettes for å unngå skader.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:
Boligen har valmtakskonstruksjon, øverste etasje har skråtak/himling som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen stammer fra byggeår, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Pipe/ildsted:
Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 80,1m².
Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 7,8m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1.etasje.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets oppbygning, som følge av at våtrommet er utstyrt med vannbåren gulvvarme som ledes til etasjen over utgjørt hulltaking en risiko for skader på røropplegg, i tillegg er det vannforsyningsrør og rør til sentralstøvsuger i veggen. Hulltaking kan utføres fra gangen men utgjør en risiko. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

7.2 Bad 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Døren inn badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 2.etasje.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble gjennomført hulltaking fra gangen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 2.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

7.3 Bad garasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet fliser veggene og malte flater i himlingen på badet i garasjen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk.

Badet i garasjen inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, dusjgarnityr.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Merknader:

7.4 Vaskerom

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet tapet veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, hulltaking ble ikke vurdert som hensiktsmessig. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etasje

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med profilerte fronter, ett av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

8.2 Kjøkken garasje

TG 1 8.2 Kjøkken garasje

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i garasjen med slette fronter, lamiant benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen CTC 194 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med vannbåren varmeanlegg. Undertegnede takstmann har ikke spesialkompetanse på vannbåren varmeanlegg, det anbefales derfor å få anlegget kontrollert av fagpersoner med kompetanse på vannbårenvarmeanlegg. Vannbåren varmeanlegg har behov for jevnlig service, over tid er det påregnelig at enkelte komponenter må skiftes ut, mangelfullt vedlikehold og service øker risikoen for at skader/lekkasjer kan oppstå, anlegget må holdes under oppsyn.

Merknad/vurdering av avvik:
Vannbåren varmeanlegget (røropplegget) er plassert løst på veggen i boden. Anlegget burde vært montert i skap med lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Boligen har valmtakskonstruksjon, øverste etasje har skråtak/himling som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
7.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

©mstr.no

	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Døren inn badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
7.3.2	Bad garasje Overflate gulv
	Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
7.4.2	Vaskerom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
7.4.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.
10.3	Vannbåren varme
	Vannbåren varmeanlegget (røropplegget) er plassert løst på veggen i boden. Anlegget burde vært montert i skap med lekkasjesikring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bergby &Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Heiane 22, 5919 FREKHAUG

30 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heiane 22	Heiane 22	

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?

Har hatt boligen siden der var ny i 2008. flyttet inn desember 2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra den var ny

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94455102

Informasjon om selger

Selger

Tvedt, Svein Åge

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**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Har smurt membran og fliset selv på bad på loft og i garasje

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert velux takvindu på loft bad

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gripsgård Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygget ny balkong og rekkverk på terrasse

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gripsgård Bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmekabler på loftbad og garasje

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste av faglert eletrikker

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

VVS på garasje loft er installert som vennetjenste av faglert rørlegger

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjenste

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2016

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kobble avløp fra garasje mot offentlig

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stendal VVS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Har byttet motor og drivreim til ventilasjonsanlegg januar 26

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Har byttet motor og drivreim til ventilasjonsanlegg januar 26

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Service og byttet en sensor på vannboren varmed aggregat

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TPA Rørleggerservice AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Om våren kan det komme sukker maur inn i boligen

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

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:

Garasje loft er selvbygd.
Varmepumpen i garasjen gir per i dag ikke tilstrekkelig varme og må påregnes undersøkt/utbedret av fagperson.
Varmekabel i bakke er lagt ned av selger før asfaltering, men ikke tilkoblet.
Leilighet på garasjeloft er ikke byggemeldt.

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 80324818

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Svein Åge Tvedt	**2026-05-30**

Identification

Svein Åge Tvedt

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Svein Åge Tvedt	30/05-2026 11:47:59	BankID OIDC High

Energiattest



Adresse **Heiane 22, 5919 FREKHAUG**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304748**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25152166**
Gårdsnummer **327**	Bruksnummer **200**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **96,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **93,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 787 kWh**



Heiane 22, 5919 FREKHAUG

Detaljering

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

Heiane 22, 5919 FREKHAUG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Heiane 22

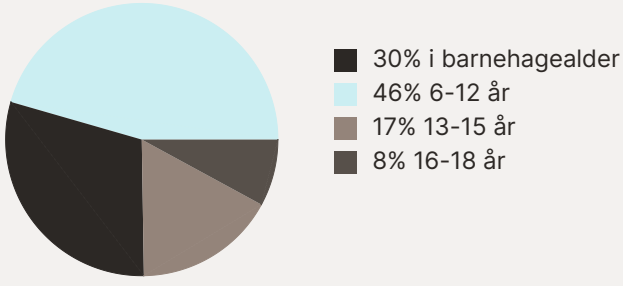
Offentlig transport

Grasdal skule Linje 313	11 min 0.9 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	30 min 26.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	32 min 29.9 km
Bergen Flesland	47 min

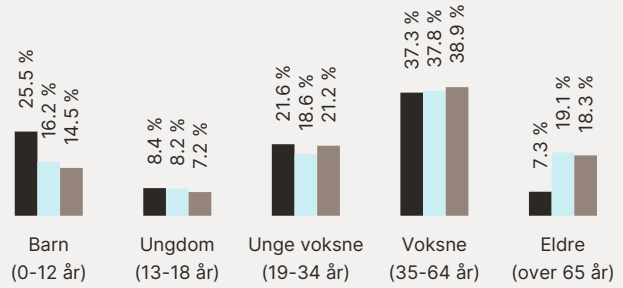
Skoler

Grasdal skule (1-7 kl.) 117 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 182 elever, 14 klasser	9 min 5.8 km
Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8... 180 elever, 12 klasser	10 min 6.6 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 364 elever, 26 klasser	12 min 8.2 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	11 min 7.6 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	11 min 7.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Moldekleiv	731	265
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Marthahaugen barnehage (0-5... 71 barn	9 min 0.7 km
Marihøna barnehage (0-6 år) 30 barn	8 min 5.6 km
Blåklokka barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min 6.9 km

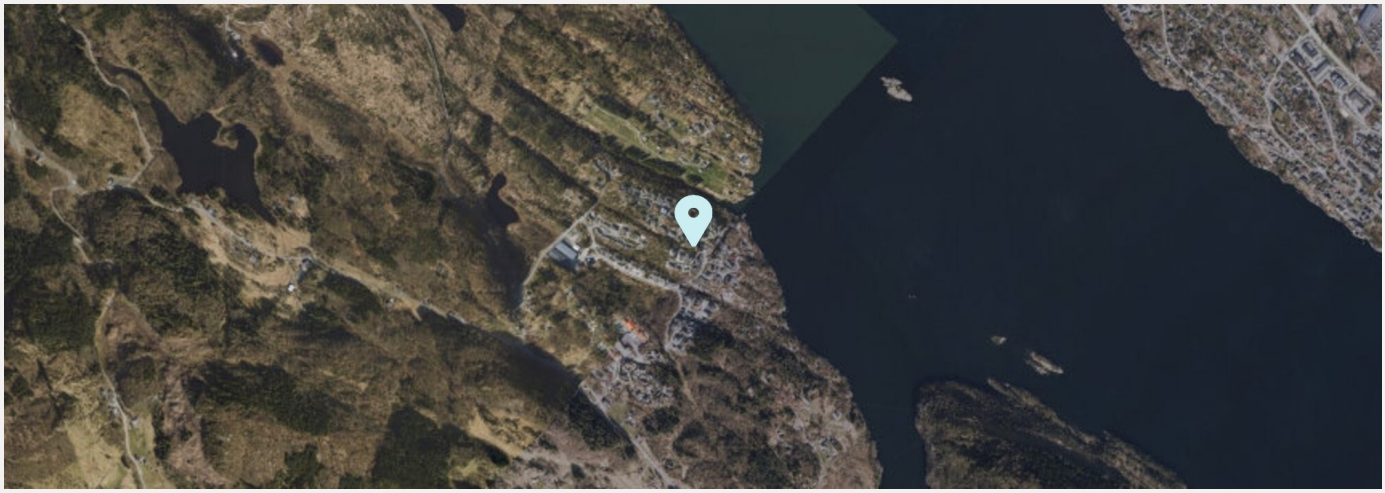
Dagligvare

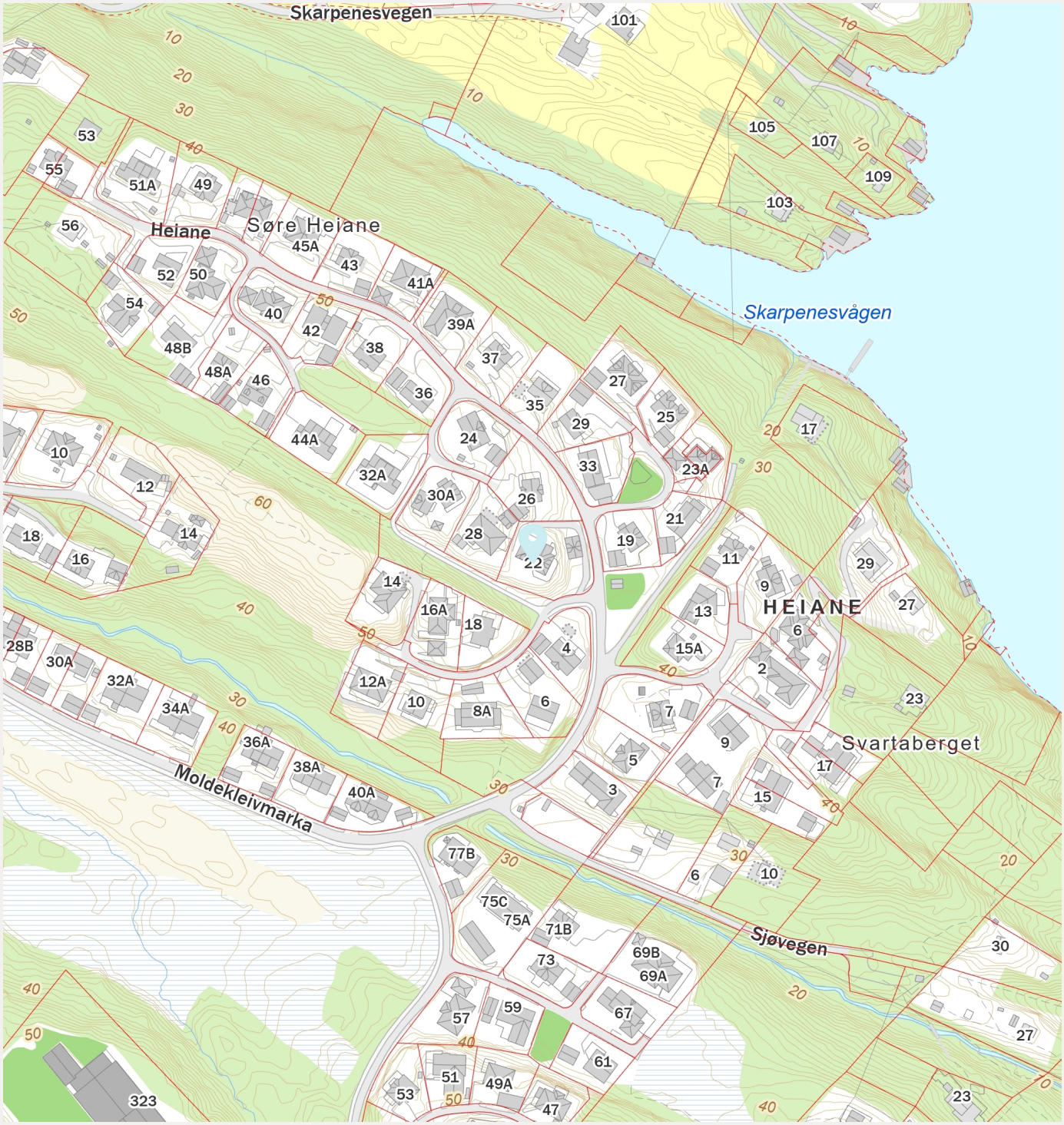
Rema 1000 Frekhaug PostNord	7 min 5.3 km
Coop Extra Frekhaug	7 min

Sport

Austebygd Fritidspark - ballbinge Ballspill	9 min 0.7 km
Grasdal skule vollyballhall Aktivitetshall	9 min 0.8 km
Max Fitness Frekhaug	8 min
Studio Nor Knarvik	12 min

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





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

Endring

Tomtegrenser for 8, 6, 4, 3, 5, 7 samt tomtene i nord-vestre hjørne.

Tomt 1 er nå delvis parkert og del i tomt 3

Reguleringsendring

BADEPLASS

HYTTEOMRÅDE

FRIOMRÅDE

INDUSTRIOMRÅDE

SKULE

FLATØY INDUSTRI A/S

RENSEANLEGG

Leik 1

Leik 2

Leik 33

LEIK

LEIKEPLASS

VEG 1

VEG 2

VEG 3

VEG 4

VEG 5

VEG 7

VEG 8

VEG 9

VEG 11

Tomt

Nedre Myrane

Øvre Myra

Marthahaugen

Svehaugen

Storhammeren

HAMMAREN

SJØVEGEN

HELNE KOMMUNE

FLATØY

LITLEBERGEN

FREKHAUG

OVERSIKTSKART
1:20000

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE MOLDEKLEIV, AUSTBYGDA MELAND KOMMUNE

UTARBEIDD AV VIAK A/S
BERGEN, 11. 12. 1978

REVIDERT
16.8.80 SJ
3.11.80 SJ
2.8.83 BBj
16.8.83 BB
01.08.86 JK

68.1366
SAKSHANDS./ TEIKNAR
BBj. SJ

TEIKNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL BL§25

BYGGJEOMRÅDE
- BUSTADER
- HYTTAR
- GARASJAR
- ~~FORRETNINGAR, KONTOR~~
- INDUSTRI
- OFFENTLEGE BYGG
- ~~ALMENNYTTIGE BYGG~~

~~LANDBRUKSOMRÅDE~~
- ~~JORDBRUK, SKOGBRUK~~

TRAFIKKOMRÅDE
- KØYREVEG OFFENTLEG
- GANGVEG OFFENTLEG
- ANNET TRAFIKKFORMÅL

FRIOMRÅDE
- PARK, ANLEGG, TURVEG

~~FAREOMRÅDE~~

~~SPESIALOMRÅDE~~

~~FELLESOMRÅDE BL§26~~
- ~~FELLES KØYREVEG/ PARKERING~~
- ~~FELLES FRAMKØYRINGSVEG~~
- ~~FELLES GANGVEG~~
- FELLES AREAL, OPPGJEVE FORMÅL

PLANSYMBOL
- PLANENS AVGRENSING
- GRENSE FOR REGULERINGS-FORMÅL
- BYGGJEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJA
- SENTERLINJA I REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERANDE BYGG SOM SKAL VERA MED I PLANEN

KARTBLADOVERSIKT

N

MÅL 1:1000
10 0m 50m

SAKSFØREHAVING

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	26.05.88 - sak 113/88.	Frekhaug 09.12.88
UTLEGGING	24.03.88 - sak 58/88	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	31.08.88 - sak 118/88	
STADFESTA AV		

Endring

Tomtegrenser for 8, 6, 4, 3, 5, 7 samt tomtene i nord-vestre hjørne.

Tomt 1 er nå delvis parkert og del i tomt 3

Reguleringsendring

BADEPLASS

HYTTEOMRÅDE

FRIOMRÅDE

INDUSTRIOMRÅDE

SKULE

FLATØY INDUSTRI A/S

RENSEANLEGG

Leik 1

Leik 2

Leik 33

LEIK

LEIKEPLASS

VEG 1

VEG 2

VEG 3

VEG 4

VEG 5

VEG 7

VEG 8

VEG 9

VEG 11

Tomt

Nedre Myrane

Øvre Myra

Marthahaugen

Svehaugen

Storhammeren

HAMMAREN

SJØVEGEN

HELNE KOMMUNE

FLATØY

LITLEBERGEN

FREKHAUG

OVERSIKTSKART
1:20000

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE MOLDEKLEIV, AUSTBYGDA MELAND KOMMUNE

UTARBEIDD AV VIAK A/S
BERGEN, 11. 12. 1978

REVIDERT
16.8.80 SJ
3.11.80 SJ
2.8.83 BBj
16.8.83 BB
01.08.86 JK

68.1366
SAKSHANDS./ TEIKNAR
BBj. SJ

TEIKNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL BL§25

BYGGJEOMRÅDE
- BUSTADER
- HYTTAR
- GARASJAR
- ~~FORRETNINGAR, KONTOR~~
- INDUSTRI
- OFFENTLEGE BYGG
- ~~ALMENNYTTIGE BYGG~~

~~LANDBRUKSOMRÅDE~~
- ~~JORDBRUK, SKOGBRUK~~

TRAFIKKOMRÅDE
- KØYREVEG OFFENTLEG
- GANGVEG OFFENTLEG
- ANNET TRAFIKKFORMÅL

FRIOMRÅDE
- PARK, ANLEGG, TURVEG

~~FAREOMRÅDE~~

~~SPESIALOMRÅDE~~

~~FELLESOMRÅDE BL§26~~
- ~~FELLES KØYREVEG/ PARKERING~~
- ~~FELLES FRAMKØYRINGSVEG~~
- ~~FELLES GANGVEG~~
- FELLES AREAL, OPPGJEVE FORMÅL

PLANSYMBOL
- PLANENS AVGRENSING
- GRENSE FOR REGULERINGS-FORMÅL
- BYGGJEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJA
- SENTERLINJA I REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERANDE BYGG SOM SKAL VERA MED I PLANEN

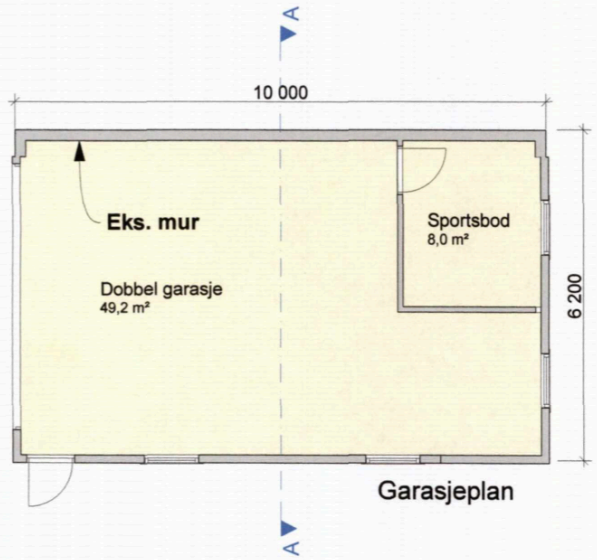
KARTBLADOVERSIKT

N

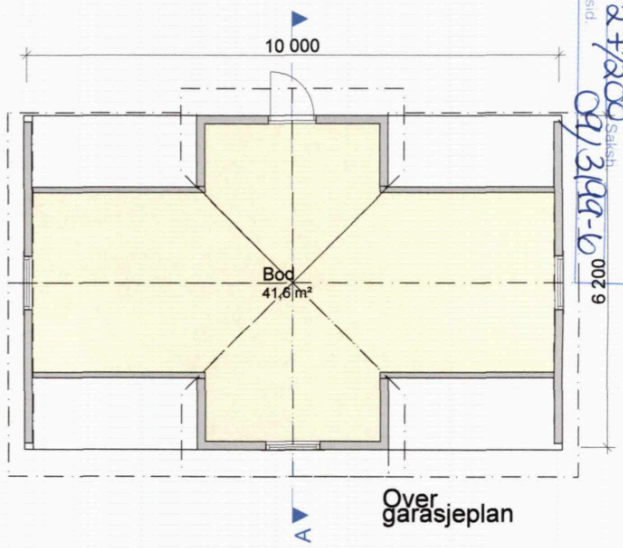
MÅL 1:1000
10 0m 50m

SAKSFØREHAVING

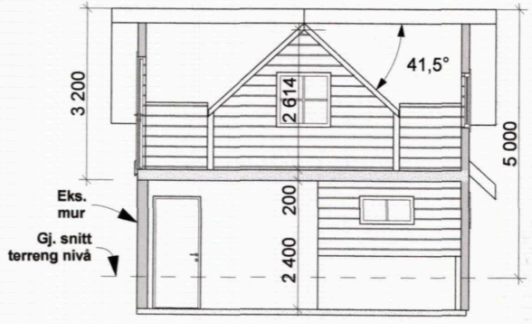
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	26.05.88 - sak 113/88.	Frekhaug 09.12.88
UTLEGGING	24.03.88 - sak 58/88	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	31.08.88 - sak 118/88	
STADFESTA AV		



Garasjeplan



Over garasjeplan



Snitt A-A

FOLLESØ BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

BYA=62,8m²
BRA=90,8m²

Utvidelse av godkjent garasje
GNR/BNR 27/200, Meland kommune

Tiltakshaver:
Svein Åge Tvedt
Heiane 22
5918 Frekhaug

Prosjekterende:
Follesø Byggkonsulent

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning:
Plan og snitt

N

FOLLESØ

Dato: 27.12.09

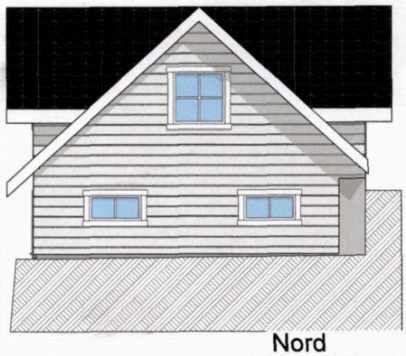
Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-01

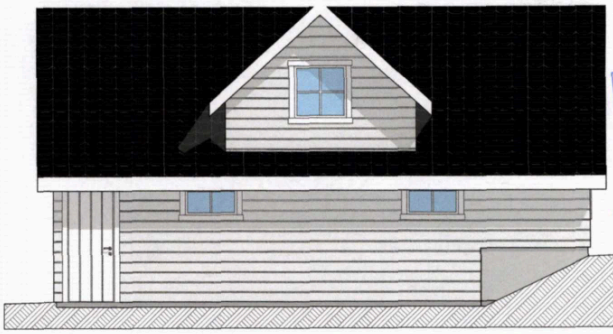
E1

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester
J.nr. 10/2875
Ark.
Saksh.
Saksid. 27/200 09/3994-6
- 1 MARS 2010

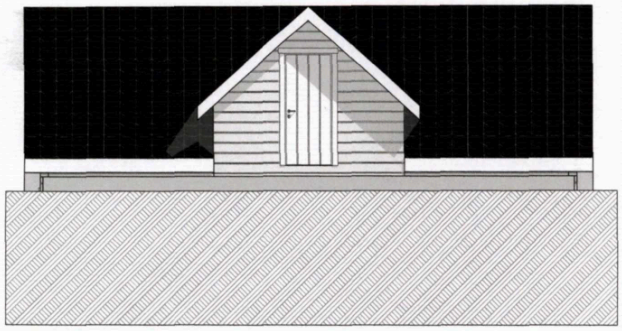
MELAND KOMMUNE
Godteke
Saksnr. 27/200 09/3994
Sakshandsamar e.f.



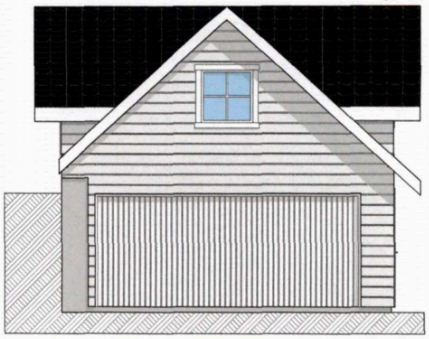
Nord



Øst



Vest



Sør

BYA=62,8m²
BRA=90,8m²

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur- miljø og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr. 07/800
Ark. 09/3199-6
Saksh.
Saksd.

MELAND KOMMUNE
Godteke
Saksnr. 09/3199
Saksbehandsamar e.f.

Utvidelse av godkjent garasje
GNR/BNR 27/200, Meland kommune

Tiltakshaver:
Svein Åge Tvedt
Heiane 22
5918 Frekhaug

Prosjekterende:
Follesø Byggkonsulent

N

FOLLESØ

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 27.12.09

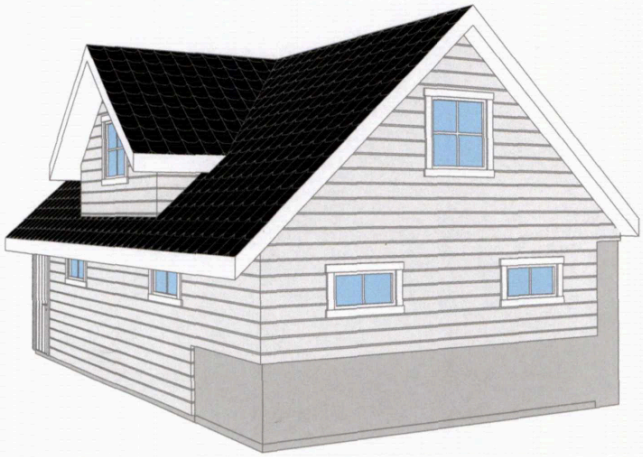
Tegning: Fasader

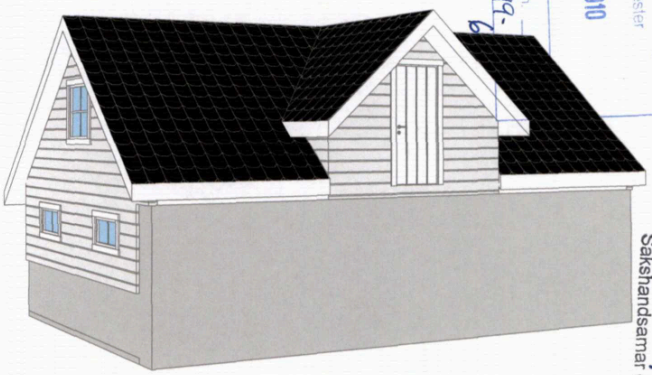
Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-01

FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

E3







MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr. 10/2375
Ark. 27/200 Saksn.
Saksid. 09/3199

MELAND KOMMUNE
Godteke
Saksnr. 09/3199
Sakshandsamar e.f.

BYA=62,8m²
BRA=90,8m²

Utvidelse av godkjent garasje
GNR/BNR 27/200, Meland kommune

Tiltakshaver:
Svein Åge Tvedt
Heiane 22
5918 Frekhaug

Prosjekterende:
Follesø Byggkonsulent

N

FOLLESØ

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 27.12.09

Tegning: 3D-Utsnitt 01 Dokument

Målestokk: 1:79,98, 1:100

Tegningsnr.: A65-09

FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

Enebolig

Heiane tomt 22

Svein Age Tvedt

Fasader

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Idehusgruppen AS IKKE MEDVIRKER I

REVIDERINGEN GJELDER

REV.	ANT.
AA	Revidert
BB	Revidert

DATA DESIGN SYSTEMA

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring
og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr. 10/28715
Ark. 27/200 Saksh.
Saksd. 09/3194-6

MELAND KOMMUNE
Godtekje 16.06.2007
Saknr. 07/3345
Kommunalsjef

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring
og tekniske tenester
- 5 JUN 2007
J.nr. 07/3345
Ark. 27/200 Saksh.
Saksd. 07/900

	SIGN.	DATO
	ole.m	13.04.07
	ole.m	16.01.07

PROSJ.NR.	G.NR.	B.NR.
Sb87	27	200

TEGN. EM
GODKJENT
TEGN. NR. 502
KOMMUNE:
MÅL 1 : 100
DATO 24.10.06

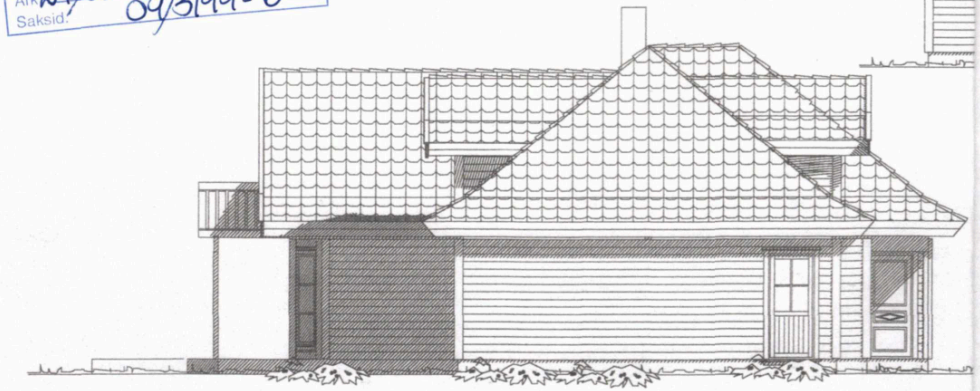
Melland

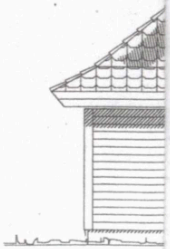
E4

FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

E5







MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring
og tekniske tenester

- 1 MARS 2010

J.nr. 10/2875
Ark. 27/200 Saksh.
Saksid. 09/3199-6

FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

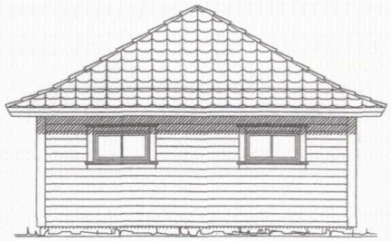
E6

E-2

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring
og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr. 10/2575
Ark. 27/200 Saksn.
Saksid. 09/3199-6

MELAND KOMMUNE
Godtek. 15.06.2007
Saksnr. DKML. 274/07
Kommunalsjef

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur.næring
og tekniske tjenester
- 5 JUNI 2007
J.nr. 07/7345
Ark. DE200 Saksnr. 607
Saksid. 07/900-2







REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO

DATA DESIGN SYSTEM

Garasje

Heiane tomt 22

Svein Åge Tvedt

Plan snitt fasader

IdeHUS

B.NR.	GNR.	KOMMUNE:
200	27	Meland

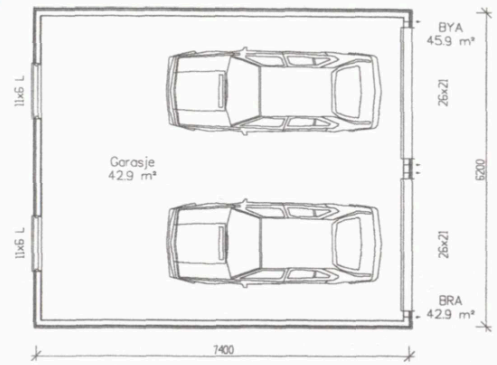
PROSJ.NR.	TEGN. NR.	MÅL
Sb87	501	1 : 100

TEGN. ole.m GODKJ. DATO 11.04.07

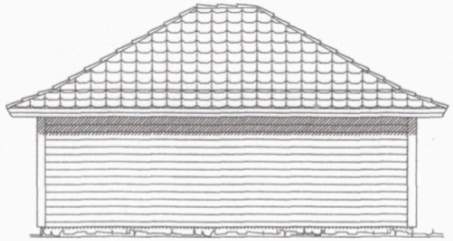
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ikke er ansatt hos IdeHUS-gruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

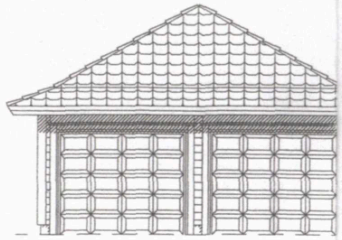
FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

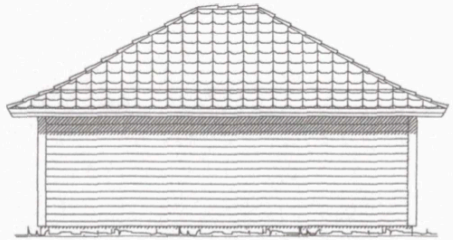
E7

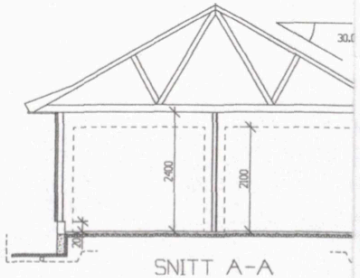


MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring
og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr. 10/2875
Ark 27/200 Saksh.
Saksid. 09/3199-6









SNITT A-A

FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

12

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring
og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
Gnr. 19/2875
Bnr. 27/200
Saksnr. 09/3199-6

Mur forlenges

FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

J3

19.2575
17/800
09/3199-6

FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring
og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr. 10/2676
Ark. 27/200 Saksh.
Saksid. 09/3199-6

FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no

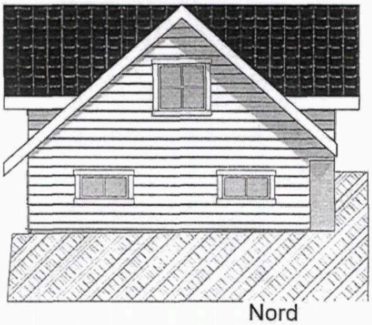
J-5

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, utøving og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr. 10/2876
Sakb. 09/3199-6

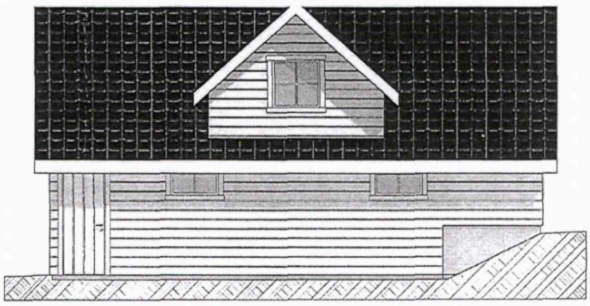
FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

J6

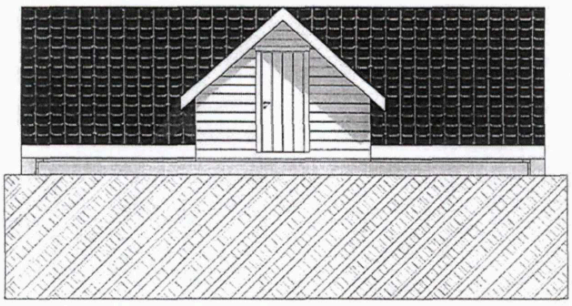
vedlegg 4



Nord



Øst



Vest



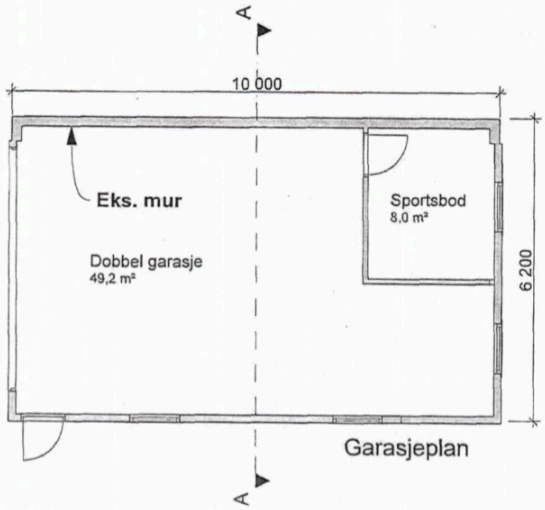
Sør

BYA=62,8m²
BRA=90,8m²

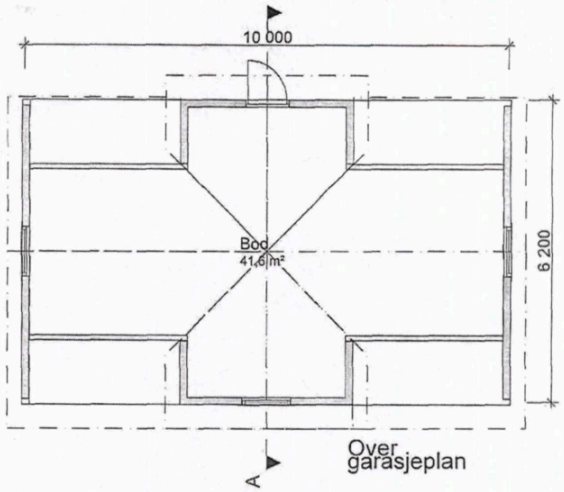
FOLLESØ
BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

Utvidelse av godkjent garasje GNR/BNR 27/200, Meland kommune	N
Tiltakshaver: Svein Åge Tvedt Heiane 22 5918 Frekhaug	
Prosjekterende: Follesø Byggkonsulent	FOLLESØ
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 27.12.09
Tegning: Fasader	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A40-01

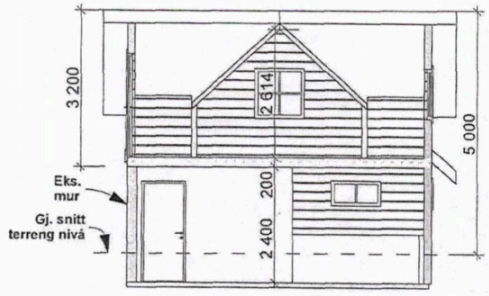
vedlegg 4



Garasjeplan



Over garasjeplan



Snitt A-A

BYA=62,8m²
BRA=90,8m²

Utvidelse av godkjent garasje GNR/BNR 27/200, Meland kommune	N
Tiltakshaver: Svein Åge Tvedt Heiane 22 5918 Frekhaug	
Prosjekterende: Follesø Byggkonsulent	FOLLESØ BYGGKONSULENT
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 27.12.09
Tegning: Plan og snitt	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-01

FOLLESØ BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

Alver kommune
Miljø og byggesak

SVEIN ÅGE TVEDT

Heiane 22
5919 FREKHAUG

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2026/4568-6	Larissa Dahl	21.04.2026

Ferdigattest for einebustad - gbnr. 327/200 Heiane 22

Administrativt vedtak saknr.: 359/2026

Adresse:	Heiane 22, 5919 Frekhaug	Eigedom:	gbnr 327/200
Tiltakshavar:	SVEIN ÅGE TVEDT	Søkjar:	
Tiltakstype:	Ferdigattest	Søknadstype:	Ferdigattest

Vedtak

Det vert gjeve ferdigattest for einebustad på eigedom gbnr 327/200.

Ferdigattest vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

Saksutgreiing
Tiltakshavar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt.

Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka 07/900, DS 274/07, datert 15.06.2007.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.04.26.

Skildring

Adresse:	Heiane 22 5919 Frekhaug
Bygningstiltak	einebustad
Bygningsnummer:	25152166
Bruksareal:	226 m2
Avlaup:	kommunalt
Vatn:	kommunalt
Tal røykløp:	1

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 2026/4568

Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klagen innan 3 veker frå du fekk vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på, og kva endring du ønsker. Meir informasjon om klagerettane dine går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremmast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

De kan krevje dekning av eventuelle sakskostnader som har vært nødvendige i samband med omgjering av kommunen sitt vedtak jf. fvl. § 36. Eit eventuelt krav må sendast innan tre veker.

Informasjon om gebyr og klagerett

Gebyr for handsaming vert sendt i eigen forsending. Den som får utført tenester etter lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltning, skal betale gebyr i samsvar med gjeldande satsar.

Du kan ikkje klage på at det vert krevd gebyr eller storleiken på gebyret. Du kan klage på korleis kommunen har nytta regulativet i di sak.

Eventuell klage på gebyr skal vere sendt kommunen 3 veker frå melding om faktura er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

For gebyret i heilskap sjå Gebyr og betalingssatsar.

Med helsing

Larissa Dahl
Rådgjevar

Eirik Sætre
Einingsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

Mottaker:

SVEIN ÅGE TVEDT

Krav om digital byggesøknad frå 01.03.2026

Frå 1. mars 2026 er det ikkje lenger mogleg for profesjonelle føretak å sende inn byggesøknader på e-post. Kravet om å sende søknad digitalt er heimla i forvaltningslova § 15a og eForvaltningsforskrifta § 3.

Det betyr at profesjonelle føretak må sende inn byggesøknader ved bruk av digital søknadsløysing.

Profesjonelle føretak som sender inn søknader på annan måte, vil frå 1. mars 2026 ikkje få denne handsama og blir bedne om å bruke digital søknadsportal.

Dei ulike digitale søknadsløysingane for byggesak finn du på nettsida til Direktoratet for byggkvalitet.

Har du supplerande dokumentasjon som skal inn i pågåande byggesaker, kan du sende per e-post dersom søknadsløysinga ikkje støttar dette. Det same gjeld søknad om endring, bruksløyve og ferdigattest for tiltak som det er søkt om etter gammal plan- og bygningslov (pbl 1985).

Vi oppmodar føretak som ikkje allereie nyttar digitale løysingar for byggesøknader, å starte allereie no slik at overgangen går så smidig som mogleg før kravet trer i kraft 1. mars 2026.

Meir informasjon om overgang til digitale søknadar finn du på vår heimeside, her.

Kommune	
Meland kommune Plan – utbygging - kommunalteknikk 5906 Frekhaug	**Ferdigattest** **Etter plan og bygningslova (pbl) av 01.juli 2009 §21-10**

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Follesø Byggkonsulent Breimyra 2016 5123 FLAKTVEIT	Magnhild Thunes/Svein Åge Tvedt Heiane 22 5918 FREKHAUG

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Heiane 22	27	200		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak Nybygg garasje m/sportsbod		
Vedtak gjort av Delegasjonsvedtak natur – næring – tekniske tenester	Vedtak dato 05.07.2010	Saksnr DNT.197/10

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
16.03.2015	Follesø Byggkonsult v/Torbjørn Follesø

Vilkår	

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Frekhaug	26.03.2015	Lillian Straumøy Brakstad Lillian Straumøy Brakstad

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse

BYGGSØK bygning

Søknad om enkle tiltak

MELAND KOMMUNE
Godteke 6/4-10
Saksnr. 09/3199
Sakshandsamar e.f. KR

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr. 10/2575
Ark. 27/200 Saksh.
Saksid. 09/3199-6

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Meland Kommune, Gnr. 27, Bnr. 200, Adresse Heiane 22, 5918 FREKHAUG.

Tiltakets art

Søknadstype Enkle tiltak. Tiltakstype og formål Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m².
Næringsgruppekode Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring. Bygningstypekode 181 Garasje, uthus, anneks til bolig. Beskrivelse av bruk Garasje med sportsbod. Det søkes samtidig om endret avkjørsel. Dette er er samtykket av eier av privt vei. Tiltaket varsles for andre gang da det ble oppdaget en feil i kartet..

Tiltakshaver

Partstype Privatperson.
Navn Svein Åge Tvedt, Adresse Heiane 22, 5918 FREKHAUG.

Kontaktperson Svein Åge Tvedt, Adresse Heiane 22, 5918 FREKHAUG.
Telefonnummer 56176728, Mobiltelefon 90170829, e-postadresse saatvedt@start.no.

Ansvarlig søker

Navn FOLLESØ BYGGKONSULENT, Organisasjonsnummer 987083441, Adresse Breimyra 206, 5134 FLAKTVEIT.

Kontaktperson TORBJØRN FOLLESØ, Adresse BREIMYRA 206, 5134 FLAKTVEIT.
Telefonnummer 94296046, Mobiltelefon 94296046, e-postadresse TORBJORN@FOLLESOBYGGKONSULENT.NO.

Varsling

Alle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger 1 protester.
Ansvarlig søkers vurdering av protestene: Protest er ikke mottat av ansvarlig søker, men bare sendt kommunen. Vi håper dere vurder dette som en feil i "klagen", da dette er en enkel måte å unngå at søker får svart på protesten. (klagen er funnet på kommunens nettside)
Svar på pkt:
1. Ikke relevant for byggesaken, privatrettslig spørsmål, som ikke kommer borti byggesaken.
2. Plasseringsfeil. Eksisterende mur er flyttet lenger mot vest av praktiske årsaker (ca. 2,5meter) Større avstand fra garasje til vei, bedre siktsone, tomten blir bedre utnyttet, da denne er i utgangspkt. en vanskelig tomt å opparbeide.

3. Estetikk - bygget holder ca. samme takvinkel som eks. hovedhus, samt har store likhtstrekk som garasje på motsatt side av vei, se vedlagt foto. Garasjen har arker, noe som går igjen i huset. Vi vurderer dette som estetisk riktig.

4. Fjernet valm - det medfører riktighet at ny innsøkt garasje ikke har valm, slik som var tegnet på oprinnelig garasje.

Vi ser at naboklage ikke er relevant, og håper dere ikke tar den til etterretning..

Kontroll

Søknaden er kontrollert av ByggSøk 24.02.2010 kl. 14:31:33 med følgende kommentar: Alle obligatoriske felt er fylt ut.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan Reguleringsplan. Navn på plan Reguleringsendring for del av moldekleivmarka utbygningsområde. Referansenummer 125619880003. Reguleringsformål bolig. Grad av utnytting iht. gjeldende plan 30%. Beregningsregel angitt i gjeldende plan %BYA.

Tomtearealet

Tomta er oppmålt.

MELAND KOMMUNE
Godteke 6/3-10
Saksnr. 09/3199
Sakshandsamar e.f. KR

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr.
Ark. Saksh.
Saksid.

Byggeområde/grunneiendom	1442,0 m².
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,0 m².
= Beregnet tomteareal	1442,0 m².

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	432,60 m².
Areal eksisterende bebyggelse	162,50 m².
+ Areal ny bebyggelse	62,80 m².
+ Parkeringsareal	0,0 m².
= Sum areal	225,30 m².

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting 15,62 %.

Byggehøyde/Avstander

Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan/ subsidiært i pbl § 70, nr.1.

Minste avstand fra den planlagte bygning til nabogrense 4,60 m, vegmidte 7,0 m, annen bebyggelse 18,30 m.

Det går IKKE høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta.
Det går privat/offentlig vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta. Avstand til vann- og avløpsledning er 0,0 m.

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter	
		Bolig	Annet	I alt		
Eksisterende bebyggelse	162,50	226,10	0,0	226,10	Bolig	1
Ny bebyggelse	62,80	0,0	90,80	90,80	Annet	0
Sum	225,30	226,10	90,80	316,90	Sum	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført er 2.

Grunnforhold, rasfare, miljøforhold og forurenset grunn

Det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av grunnforhold, rasfare, flom mv., miljøforhold, forurenset grunn.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Atkomst

Tiltaket gir endrede avkjøringsforhold. Tomta har atkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Tinglyst erklæring foreligger.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk. Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng.

MELAND KOMMUNE
Godteke 23-10
Saksnr. 10/3199
Sakshandsamar: KR

BYGGSØK bygning **Søknad om enkle tiltak**

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester
- 1 MARS 2010
J.nr.
Ark. Saksh.
Saksid.

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen.
Det planlegges IKKE en slik innretning.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kart	D 1	kart	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E 1	plan og snitt	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E 2	fasader	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E 3	3D	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende fasade	E 4	eksisterende bolighus	Ettersendes per post
Tegning eksisterende fasade	E 5	eksisterende bolighus side 2	Ettersendes per post
Tegning eksisterende fasade	E 6	tildligere byggemeldt garasje side 1	Ettersendes per post
Tegning eksisterende fasade	E 7	tildligere byggemeldt garasje side 2	Ettersendes per post
Kontrollplan	G 1	Søknad om ansvarsrett, tømrer	Ettersendes per post
Beskrivelse	J 1	Beskrivelse av tiltaket	Ettersendes per post
Foto	J 2	Foto av eksisterende avkjørsel som skal blendes	Ettersendes per post
Foto	J 3	Foto av ny avkjørsel	Ettersendes per post
Annet	J 4	Sentral godekjnning tømrer	Ettersendes per post
Foto	J 5	Bilde av nabogarasje side 1	Ettersendes per post
Foto	J 6	Bilde av nabogarasje side 2	Ettersendes per post
	G2	Søkn. ansv. rett, PRO, KPR	Alle dok. vedlagt
	G3		

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Ansvarlig søker
Dato 24.02.2010
Signatur Søknaden er elektronisk signert
FOLLESØ BYGGKONSULENT

Tiltakshaver
Dato 24.02.2010
Signatur

FOLLESØ BYGGKONSULENT
www.follesobyggkonsulent.no
Org.nr. 987 083 441

Garasje m/sportstak
97/10

BYGGSØK bygning Anmodning om ferdigattest

Anmodningen gjelder

Eiendom/Byggested

Meland Kommune, Gnr. 27, Bnr. 200, Adresse Heiane 22, 5918 FREKHAUG.

Ansvarlig søker

Navn FOLLESØ BYGGKONSULENT, Organisasjonsnummer 987083441, Adresse Breimyra 206, 5134 FLAKTVEIT.

Kontaktperson TORBJØRN FOLLESØ, Adresse BREIMYRA 206, 5134 FLAKTVEIT.
Telefonnummer 94296046, Mobiltelefon 94296046, e-postadresse TORBJORN@FOLLESOBYGGKONSULENT.NO.

Energiforsyning

Oppvarming elektrisk. Energikilde elektrisitet.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Annet	J	Kontrollerklæring UTF	Vedlagt søknaden

Signering

Ansvarlig søker
Dato 16.03.2015

Signatur Torbjorn Folleso 2015.03.16 23:00:08 +01'00'

§ 8. Kontingenten fastlegges av årsmøte og forfaller til betaling 1. januar. Kasserer er ansvarlig for innkreving av kontingenten. Hvis kontingenten ikke er betalt innen ordinært årsmøte, mistes alle rettigheter inntil kontingenten er betalt. Innbetalt kontingent tilbakebetales ikke.

§ 9. Båtforeningens konto disponeres av Leder og Kasserer. Kontoen kan belastes med inntil kr.1000,- som må godkjennes v/ første møte i etterkant av belastning, beløp over kr. 1000,- må godkjennes v/ møte før belastning.

§ 10. Hvis noen av båtforeningens aktiviteter krever spesielle retningslinjer og/eller reglementer, skal styret sørge for at disse blir utarbeidet og gjort kjent.

§ 11. Medlemmer av Heiane Båtforening som ved sin opptreden eller på andre måter skader foreningen, kan ekskluderes av foreningen. Spørsmålet om å ekskludere et medlem avgjøres av årsmøtet etter innstilling fra styret. Vedtak om eksklusjon krever 2/3 flertall.

§ 12. Vedtak om oppløsning av båtforeningen kan bare fattes av årsmøtet etter innstilling fra styret. Slikt vedtak krever 2/3 flertall. Hvis vedtak om oppløsning fattes, skal foreningens aktiva realiseres og eventuelle midler disponeres som årsmøte bestemmer. Hvis foreningen har gjeld, skal denne søkes avviklet gjennom foreningens aktiva. Eventuelt ubetalt gjeld søkes løst ved kreditoravtaler.

§ 13. En vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Vedtekter for Heiane båtforening

§ 1. Foreningens formål er å ivareta felles interesser for båteiere med båtplass i Heiane båthavn. Foreningens navn er Heiane båtforening.

§ 2. Medlemmene skal rette seg etter disse vedtektene og gjeldende havnereglement for Heiane båtforening. Medlemmene plikter å påta seg de oppgaver som de blir pålagt såfremt ikke rimelige grunner tilsier fravik fra denne regelen.

§ 3. Heiane båtforening ledes av et styre på 4 – fire – medlemmer med 1 – en – varamann som velges av årsmøtet.

Styret skal bestå av:

- Leder
- Nestleder/sekretær
- Havnesjef
- Kasserer
- Varamann

Styremedlemmenes og varamennenes funksjonstid er 2 – to – år, og de kan gjenvelges. For å sikre kontinuitet kan maksimum 3 – tre – av medlemmene velges samtidig

§ 4. Medlemmer
Man må være bosatt i Heiane boligfelt og medlem av Heiane velforening for å kunne være medlem av båtforeningen.

§ 5. Årsmøte er foreningens øverste myndighet og skal avholdes hvert kalenderår primo februar.

Styret innkaller til Årsmøte med minimum 14 – fjorten – dagers varsel. Innkallingen skjer med brev til hvert enkelt medlem. Vedlegg til innkalling skal omfatte årsberetning, kopi av revidert regnskap, budsjett for kommende regnskapsår, samt agenda.

Medlemmenes forslag må være styret i hende senest 15. januar. Årsmøte er beslutningsdyktig når 2/3 av medlemmene er til stede. Det er det sittende styret som har i oppgave å påse at så er tilfelle. Om årsmøtet ikke er beslutningsdyktig, skal nytt årsmøte innkalles.

Årsmøtet konstituerer seg gjennom først å velge møteleder og referent, samt 2 – to – medlemmer som skal godkjenne referat med sin signatur, de to opptrer også som tellekorps.

Styret skal på årsmøte legge fram:

- Agenda
- Referat fra sist årsmøte
- Årsberetningen
- Revidert regnskap for foregående regnskapsår
- Budsjett for kommende regnskapsår for godkjennelse

Godkjent regnskap gir styret ansvarsfrihet. Hvert medlem som er til stede ved årsmøte har 1 – en – stemme. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Benkeforslag på årsmøte må framsettes skriftlig. Referatet fra årsmøtet sendes til medlemmene innen 4 uker etter avholdt møte.

§ 6. Båtplass/medlemskap følger huset. Det kan ikke drives fremleie på plassen. Ved eventuelt hussalg kan plassen følge huset dersom kjøper ønsker det. Dersom et medlem ikke lenger ønsker, eller ikke oppfyller kravene til å disponere plassen er det kun båtforeningen som kan viderefordele plassen, og det skal skje etter ventelisteprinsippet.

§ 7. Innmelding og utmelding i foreningen må skje skriftlig til foreningens kasserer som er ansvarlig for medlemsfortegnelsen.