



GILJAVEGEN 52

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklærings skjema
Etakst
Energiattest
Basiskart
Eiendomskart
Byggetegninger
Ferdigattester
Vegstatuskart
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Tilbud bad
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning


TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Giljavegen 52, 5200 OS

 BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 52,52, bnr. 149,507, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 377 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 22.04.2024

Rapportdato: 28.04.2024

Oppdragsnr.: 12129-1569

Referansenummer: FA7665

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Magne Oldervoll



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
nils@mathisentakst.no
411 92 187



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 3 etasjer, på eiet tomt.
Boligen er opplyst oppført i 1957, ombygget og tilbygget i 2016.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport på boligen.
Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført i 1957, ombygget og tilbygget i 2016.
Eneboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1957.
Ombygging og tilbyggene skal være utført/oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 med revisjon av 2010, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2016 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sine opprinnelige utførelser fra byggeårene.
Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes at huset ble ribbet inn til reisverket og renoverert med utskiftning av isolering, tekniske anlegg, tettesjikt og etterisolert eksisterende vegger, samt skiftet overflater og innredninger, samt tilbygget i 2016.
Overflater og innredninger har normal bruksslitasje utfra alder

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.
Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.
Vinduer med isolerglass fra 2014/2015 i trekarmer.

Malte ytterdører i trekarmer.
Skyvedører med isolerglass i trekarmer.

Store terrasser i tre med rekkverk av stål og glass, på 13 m² med adkomst fra kjøkken, og på 15 m² med adkomst fra stuen i hovedetasjen.

Utvendige trapper av tre, betong og naturstein.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Boligen har gulv mot grunn av betong og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater består av fliser, laminat og enstavs eikeparkett på gulv, det er malte panelplater og enkelte malte plater på vegger, i himlingene er det ferdig behandlede takplater og malt panel.
Innvendige malte formpressede dører i trekarmer, med glassfelt i dørblader i flere av dørene.

Innvendige malte trapper av tre.

Pusset teglsteinspipe med nytt stålrør, og vedovner fra 2015 i stuen i underetasjen og i hovedetasjen.

Støpt gulv som er kledd inn med laminat og fliser, og vegger av betong med sparestein som er foret ut med isolert bindingsverk, kledd inn med malte panelplater.
Gulvene ble isolert og støpt opp på nytt, veggene ble foret ut og kledd inn i 2015.
Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Det er utført radonmåling i hht. eier, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.
I hht. eier ligger radonnivåer under grenseverdier for fare.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerommet i underetasjen er fra 2015 og har alminnelig bruksslitasje.
Rommet har fliser på gulv og malte panelplater på veggene.
Rommet er innredet med benk med nedfelt skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befarings.

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringsen.

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Det er ikke laget hull da veggene med våtsone går mot våtrom.

Baderommet i underetasjen er fra 2015 og har alminnelig bruksslitasje.

Badet har fliser og varmekabler i gulv, på veggene er det baderomsplater.

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og innredning med servant.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befarings.

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringsen.

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Det er ikke laget hull da veggene med våtsone går mot våtrom.

Vaskerommet i hovedetasjen er fra 2015 og har alminnelig bruksslitasje.

Rommet har fliser og vannbåren varme i gulv, på veggene er det baderomsplater.

Rommet har romslig innredning med glatte malte fronter, og fronter av stål og glass i ett par overskap, laminerte benkeplater med nedfelt utslagsvask på vegg mot kjøkken, hyllesystemer med kurver og hyller på en av ytterveggene, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befarings.

Sluket virker å være i god stand.

Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringsen.

Det ligger påstrykningsmembran og fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten.

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Det er ikke laget hull da veggene med våtsone går mot yttervegg og inn mot kjøkken med innredning mot veggen.

Baderommet i hovedetasjen er fra 2015 og har alminnelig bruksslitasje.

Badet er helflisset med vannbåren varme i gulv og downlights i himlingene.

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj i dusjkabinett, stor innredning med servant og veggmonterte høyskap.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befarings.

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringsen.

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringsen.

KJØKKEN

Moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med svært god skapplass og høye overskap, gråmalte profilerte fronter med glassfelt i frontene på en del overskap, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, integrerte hvitevarer med bla. kjølehjørne, nedfelt utslagsvask med to kummer og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringsen, og det ble ikke registrert fukt.

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Avløp i plast.

NIBE 320 luft til vann-varmepumpe.

Denne skal dekke behovet for vannbåren gulvvarme og varmtvann.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vannbåren gulvvarme i hele hovedetasjen.

Elektriske varmekabler i badet rommet i underetasjen.

Vedovner i stuene i underetasjen og i hovedetasjen.

Det er sentralstøvsuger i boligen.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Downlights i stuen, kjøkken og badet rommet i hovedetasjen.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell.

Fundamenter og grunnmur av betong i den opprinnelige delen av huset og fundamenter av betong og grunnmur av isolerte elementer fylt med kjerne av betong i tilbygget del.

Det ble registrert at det ligger drensplate mellom tiliggende terreng og grunnmur under befaringen.

Det er forstøtningsmurer av natursteinsmur, betong og steinfyllingsmur.

Det er vannledninger av plast inn til eiendommen fra kommunens tilknytningspunkter, og avløpsledninger av plast koblet til septiktank.

Septiktank i betong fra byggeperioden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rommene i underetasjen stemmer ikke i utforming og bruk med byggemeldte tegninger som er fremvist.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sommerstue

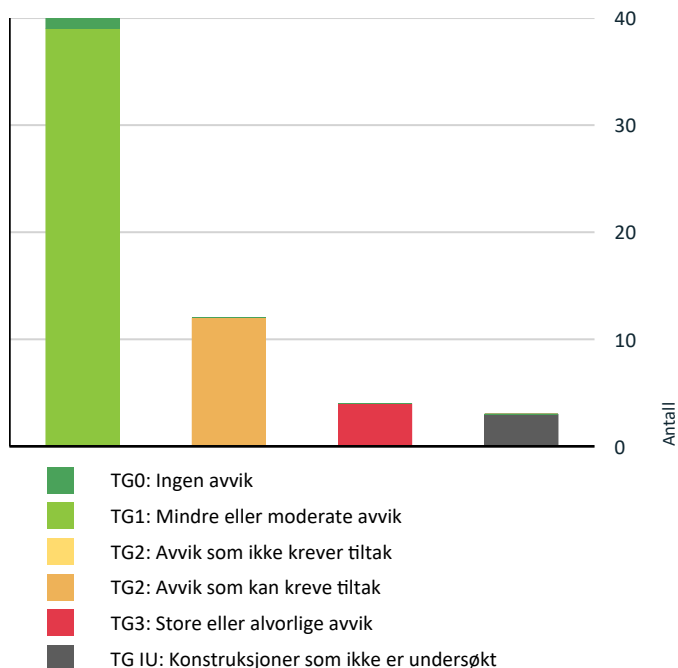
- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

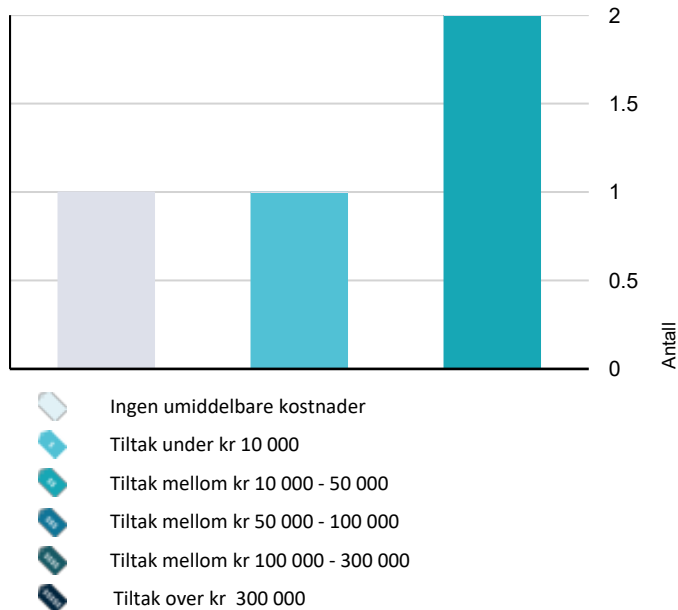
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygninger tilstandsvurderes ikke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller mellom etasjene [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder god standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er stor og åpen med flott utsikt, god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til terrasse.

Kjøkkenet er stor med plass til stor spisegruppe, og har moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med svært god skapplass og høye overskap, gråmalte profilerte fronter med glassfelt i frontene på en del overskap, kitchenboards over kjøkkenbenk, og integrerte hvitevarer med bla. kjølehjørne.

Boligen har to badrom, ett i hovedetasjen og ett i underetasjen. Badet i hovedetasjen er helfliset med vannbåren varme i gulv og downlights i himlingene. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj i dusjkabinett, stor innredning med servant og veggmonterte høyskap.

Badet i underetasjen har fliser og varmekabler i gulv, på veggene er det baderomsplater. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og innredning med servant.

Boligen går over tre etasjer og består av stue på 15,5 m², soverom på 9,9 m², gang/trapperom på 8,8 m², badrom på 2,8 m², vaskerom på 5,6 m², og to boder på 3,8 m² og 5,1 m² i underetasjen.

I hovedetasjen er det entré på 4,8 m², hall m. trapp på 11,7 m², stue på 41,7 m², kjøkken på 29 m², soverom på 11,4 m², badrom på 7,5 m² og vaskerom på 6,3 m².

I loftsetasjen er det gang/trapperom på 9,3 m², tre soverom med gulvareal på 10,9 m², 19,7 m² og 19,8 m², uinnredet loftsrom/baderom med gulvareal på 28,2 m², og kott med gulvareal på 2,4 m².

Overflater i boligen er fliser, laminat og enstavs eikeparkett på gulv, det er malte panelplater og enkelte malte plater på vegger, i himlingene er det ferdig behandlede takplater og malt panel.

Vedlikehold

Boligen ble renoveret og tilbygget i 2016.

Det må påregnes normalt vedlikehold i tiden fremover.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Tilbygget med bakre del av huset med entré, kjøkken og vaskerom, samt del av stuen med god takhøyde i hovedetasjen, og uinnredet loftsrom/bad i loftsetasjen.
2015	Modernisering	Den eldre delen av huset ble renoveret fra eldre reisverk.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, terrasser og vinduer. Lekter er ikke kontrollert.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TØ1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Veggene ble åpnet inn til bindingsverk og gjenoppbygget med ny isolasjon og tettesjikt, foret på og etterisolert, og nye overflater i 2015.



TØ1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TO1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TO2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre, med undertak av sutaksbord.

Takkonstruksjonene ble åpnet inn til taksperrer og gjenoppbygget med ny isolasjon og tettesjikt, foret på og etterisolert, og nye overflater/undertaksduk i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert eldre merker etter fukt i undertak rundt pipen, men det ble ikke registrert fukt under befaringen.

Det meste av konstruksjonen er kledd inn og kan ikke inspiseres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales ytterligere kontroll/jevnlige observasjoner av konstruksjonen.



TO1 Takkonstruksjon/Loft - tilbygget del.

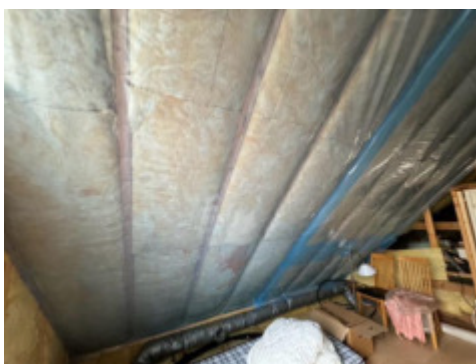
Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.

Delen over stuen er kledd igjen og kan ikke inspiseres fullt ut.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2014/2015 i trekammer.

Årstall: 2014

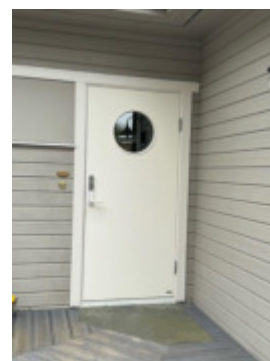
Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

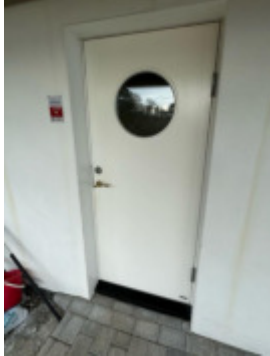
Malte ytterdører i trekammer.
Skyvedører med isolerglass i trekammer.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Store terrasser i tre med rekkverk av stål og glass, på 13 m² med adkomst fra kjøkken, og på 15 m² med adkomst fra stuen i hovedetasjen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre, betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk/håndløper på en eller begge sider av flere av trappene i hht. dagens forskriftskrav.

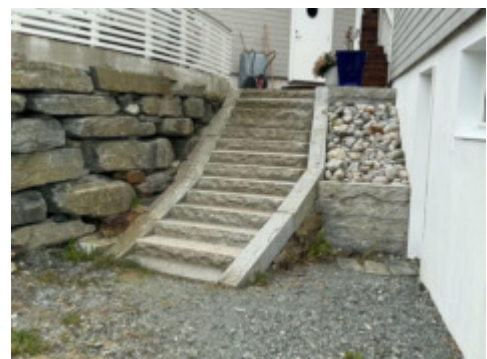
Det ble registrert at innfesting til trapp opp mot terrassen utenfor stuen har begynt å slippe noe og trappen er skjev i topp.

Konsekvens/tiltak

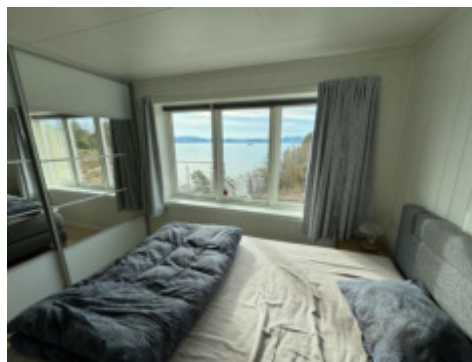
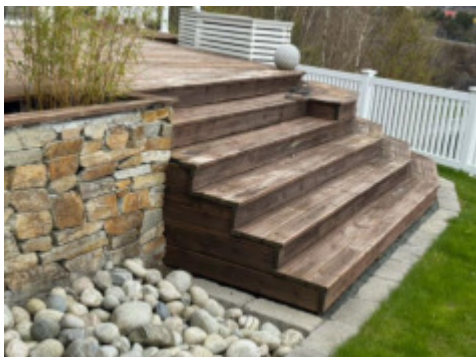
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å ha montert håndløper/rekkverk på begge sider av trapper i hht. dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 1 Overflater

Overflater består av fliser, lamimat og enstavs eikeparkett på gulv, det er malte panelplater og enkelte malte plater på vegger, i himlingene er det ferdig behandlede takplater og malt panel.

I det innredede loftsrom er det lagt opp for utbygging av badrom.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunn av betong.

Kontrollmål ble foretatt i gang/trapperom og soverommet.

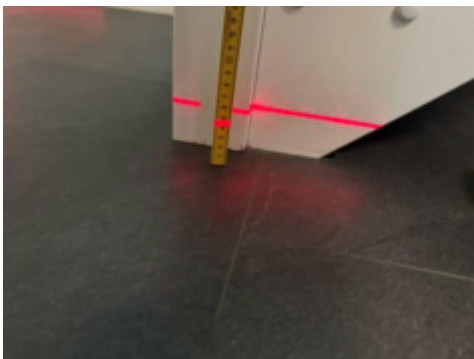
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller mellom etasjene

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Kontrollmål ble foretatt i stuen i hovedetasjen og i ett soverom i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

De største skjevhetene ble registrert i soverommet med pipe i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TO1 Radon

Det er utført radonmåling i hht. eier, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.
I hht. eier ligger radonnivåer under grenseverdier for fare.

Årstill: 2015 Kilde: Eier

TO2 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe med nytt stålrør, og vedovner fra 2015 i stuene i underetasjen og i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det ble registrert at i.dfaste stein i ovnen i stuen i underetasjen er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

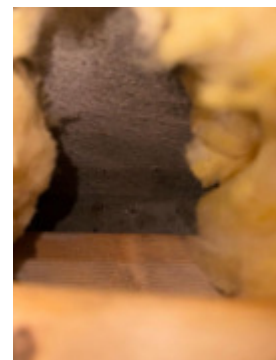


TO1 Rom Under Terreng

Støpt gulv som er kledd inn med laminat og fliser, og vegger av betong med sparestein som er foret ut med isolert bindingsverk, kledd inn med malte panelplater.

Gulvene ble isolert og støpt opp på nytt, veggene ble foret ut og kledd inn i 2015.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



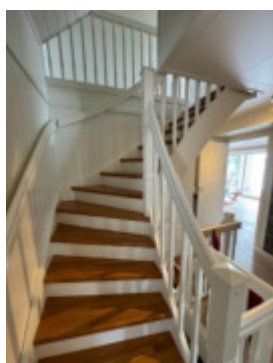
Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper av tre.

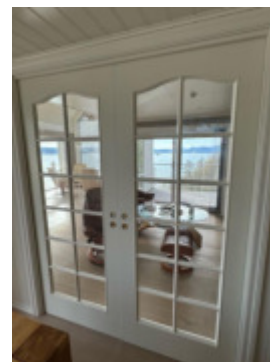
Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TO 1 Innvendige dører

Innvendige malte formpressede dører i trekarmer, med glassfelt i dørblander i flere av dørene.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



VÅTROM

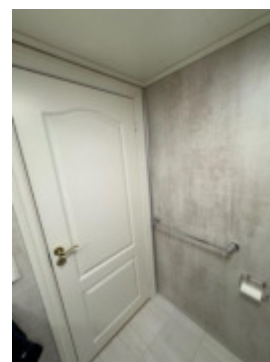
UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra 2015 og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har baderomsplater, i innvendig tak er det ferdig behandlede takplater.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

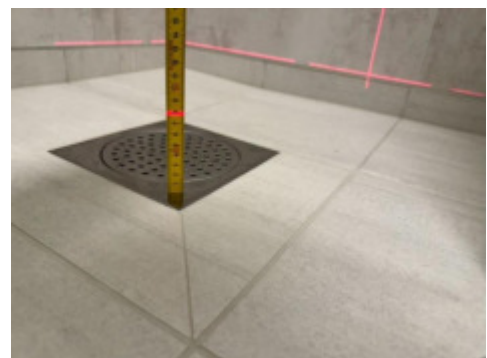
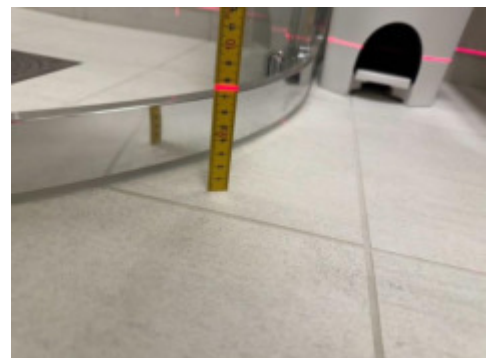
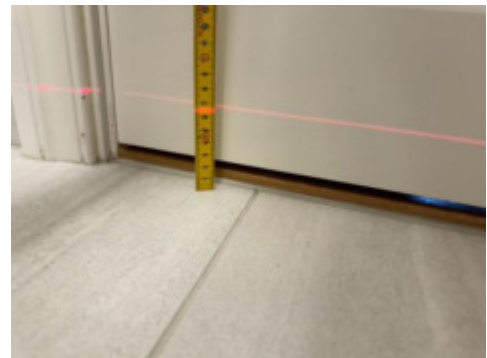
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det anbefales å etablere mulighet vann fra utsiden av dusj å renne mot sluk, f.eks. ved å lage en åpning stor nok til å la vann renne igjennom i fuge rundt sokkel på dusjhjørne ved det laveste punktet.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og innredning med servant.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene med våtsone går mot våtrom.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2015 og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befaring.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har baderomsplater, i innvendig tak er det ferdig behandlede takplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

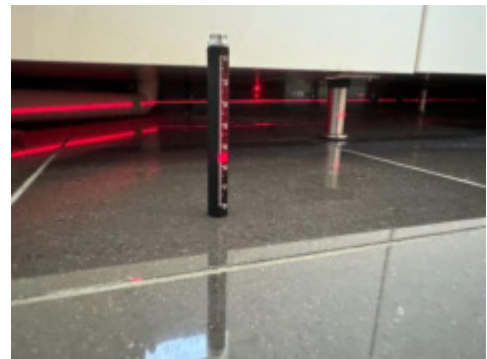
Gulvet har laveste punkt ved døren, ca, 4 mm. lavere enn ved topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

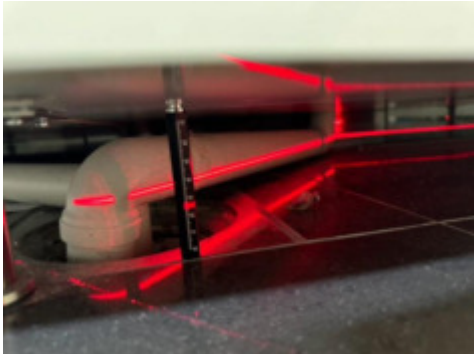
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som stanser alt vann inn i rommet (aquastop el.) om det blir registrert fukt på overflater for å forhindre vann fra en eventuell lekkasje til å renne ut av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket virker å være i god stand.

Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under beferingen.

Det ligger påstrykningsmembran og fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har romslig innredning med glatte malte fronter, og fronter av stål og glass i ett par overskap, laminerte benkeplater med nedfelt utslagsvask på vegg mot kjøkken, hyllesystemer med kurver og hyller på en av ytterveggene, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene med våtsoner går mot yttervegg og inn mot kjøkken med innredning mot vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

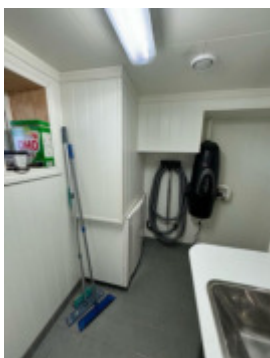
Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra 2015 og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befaring.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har malte panelplater, i innvendig tak er det ferdig behandlede takplater.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

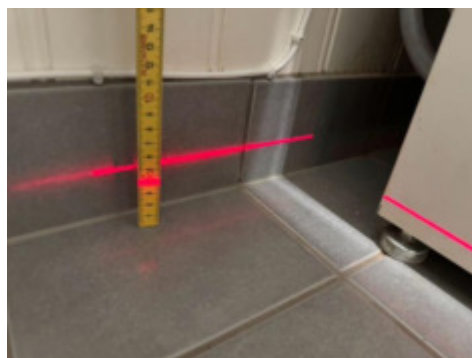
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

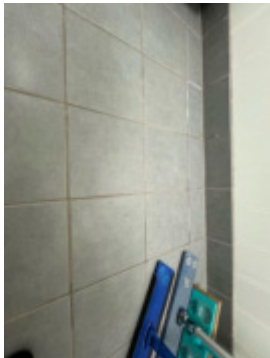
- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som stanser alt vann inn i rommet (aquastop el.) om det blir registrert fukt på overflater for å forhindre vann fra en eventuell lekkasje til å renne ut av rommet.

Det bør vurderes å utbedre løse fliser.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med benk med nedfelt skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

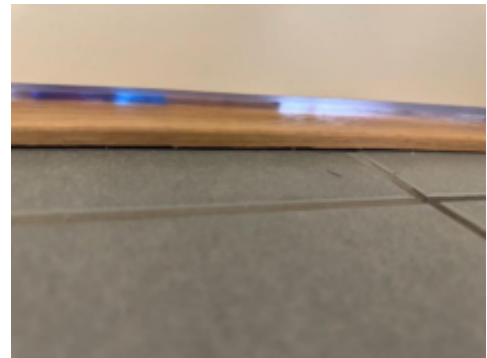
Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene med våtsone går mot våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

HOVEDETASJE > BAD

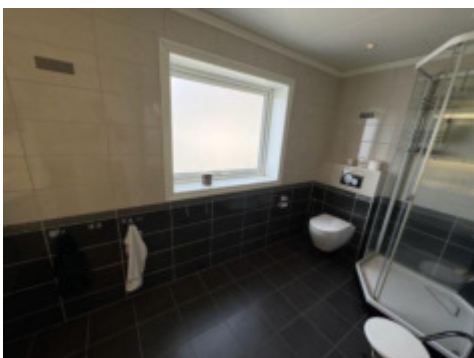
Generell

Tilstandsrapport

Baderommet er fra 2015 og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det ferdig behandlede takplater.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

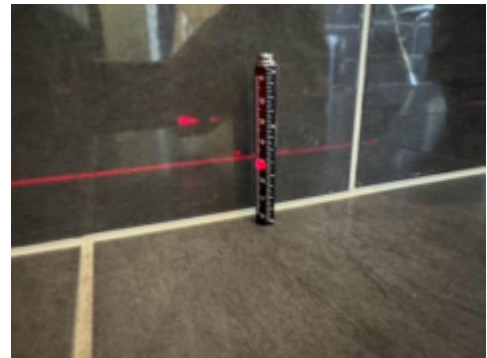
Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

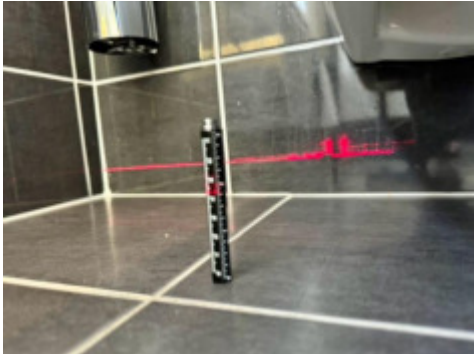
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TO2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



HOVEDETASJE > BAD

TO1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj i dusjkabinett, stor innredning med servant og veggmonterte høyskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



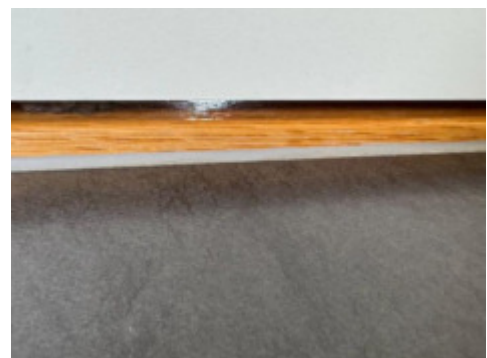
HOVEDETASJE > BAD

TO1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

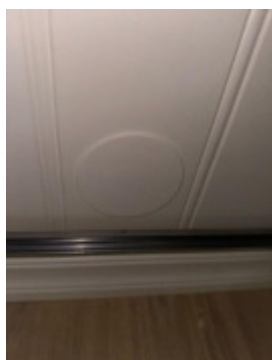
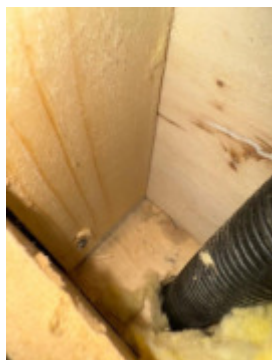


HOVEDETASJE > BAD

TO1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med svært god skaplass og høye overskap, gråmalte profilerte fronter med glassfelt i frontene på en del overskap, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, integrerte hvitevarer med bla. kjølehjørne, nedfelt utslagsvask med to kummer og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

NIBE 320 luft til vann-varmepumpe.
Denne skal dekke behovet for vannbåren gulvvarme og varmtvann.
Elektriske varmekabler i baderommet i underetasjen.
Vedovner i stuen og i hovedetasjen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele hovedetasjen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Downlights i stuen, kjøkken og baderommet i hovedetasjen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell.

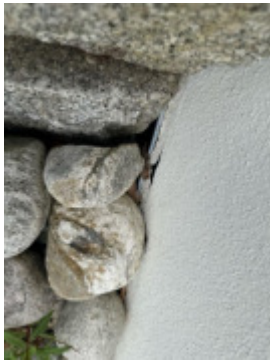
TG 1 Drenering

Det ble registrert at det ligger drensplate mellom tilliggende terreng og grunnmur under befaringen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

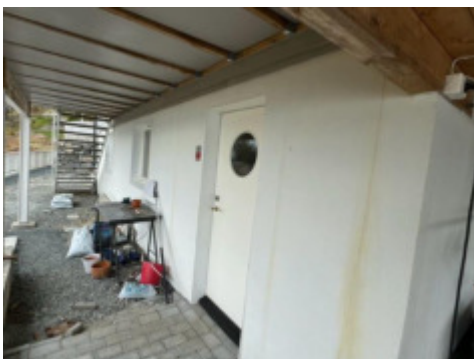


Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og grunnmur av betong.

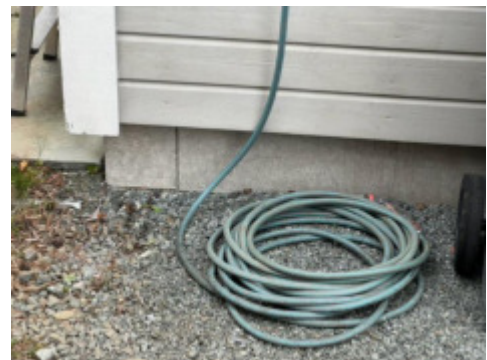


TG 1 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Fundamenter av betong og grunnmur av isolerte elementer fylt med kjerne av betong.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av natursteinsmur, betong og steinfyllingsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler stedvis rekkverk der murene er høyere enn 50 cm og det er harde underlag på nedsiden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Septiktank

Septiktank i betong fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Garasje som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger av lettklinkerbetong/leca og bindingsverk kledd med liggende panel, saltak som er teknet med stålplater, vinduer med enkle glass i trekarmen, og vippeport i tre med el. portåpner.

Vedlikehold

Garasjen fremstår normalt vedlikeholdt.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Garasje som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger av betong og bindingsverk kledd med liggende panel, saltak som er teknet med betongstein, vinduer med isolerglass i trekarmen, ytterdører i tre, leddport i stål med el. portåpner, innlagt ladepunkt for el-bil, og stor uinnredet loftsrom med sponplater på gulv og noe lav takhøyde under hanebjelker.

Vedlikehold

Garasjen er nyere.

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Sommerstue som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv kledd med fliser yttervegger av pusset lettklinkerbetong/leca og bindingsverk kledd med panel, saltak som er teknet med plastplater, vinduer og skyvedører med isolerglass i aluminiumskarmer og innlagt strøm.

Vedlikehold

Boligen ble bygget i 2021.

Naust



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Naust som er oppført med fundamenter av betong, det er åpen sjø i det meste av underetasjen og tregulv i loftsetasjen, yttervegger av betong, fjellvegg og bindingsverk kledd med liggende panel, saltak som er teknet med stålplater, dør og porter i tre, og trinse-anlegg for å løfte båt klar av sjø med vinsj.

Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

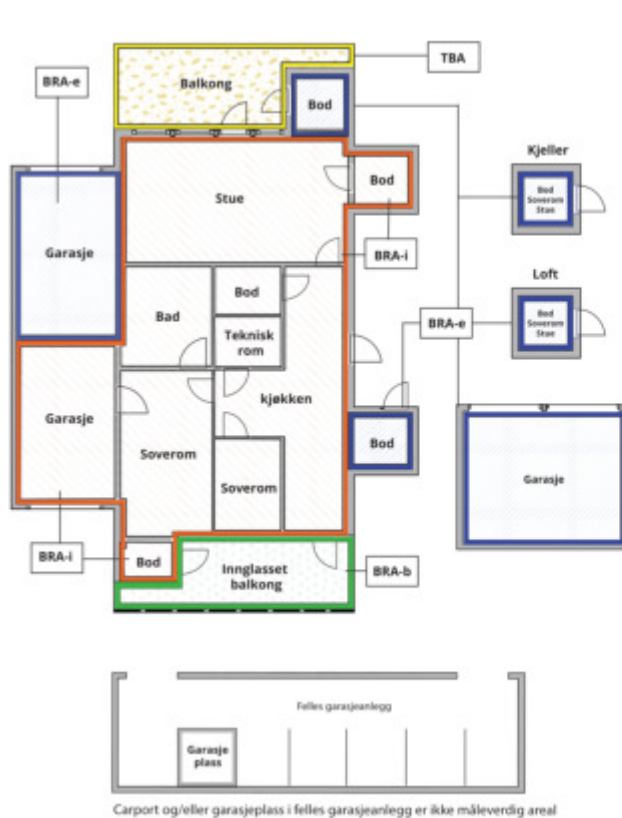
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	55			55			55
Hovedetasje	118			118	28		118
Loftetasje	68			68			68
SUM	241				28		241
SUM BRA	241						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue , Gang/trapperom , Soverom , Bad , Vaskerom , 2 Boder		
Hovedetasje	Entré , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom		
Loftetasje	Gang/trapperom , 3 Soverom , Uinnredet loftsrom , Kott		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i underetasjen stemmer ikke i utforming og bruk med byggemeldte tegninger som er fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i underetasjen på 2,14 meter, og i en liten del av gangen på 2,08 meter, for øvrig er det 2,33 meter i loftsetasjen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	18			18			18
SUM	18						18
SUM BRA	18						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		49		49			49
Loft		12		12		31	43
SUM		61				31	92
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er noe lav takhøyde under hanebjelker på 1,88 meter i det meste av loftsetasjen.

Sommerstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		16		16			16
SUM		16					16
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stue	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Ble oppført i 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		23		23		23	46
Loft		18		18		8	26
SUM		41				31	72
SUM BRA	41						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Naust	
Loft		Sjøbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.
Det meste av arealet i naustet er åpent mor sjø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	214	27
Garasje	0	18
Garasje	0	61
Sommerstue	0	16
Naust	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Magne Oldervoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	52	149		0	1704.3 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Giljavegen 52

Hjemmelshaver

Magne Oldervoll

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	52	507		0	49 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Magne Oldervoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til i et veletablert og barnevennlig boligområde i Mobergsvika.

Fra eiendommen har man flott utsikt ned i Mobergsvika og utover Bjørnafjorden mot Samnanger og Fusa, man ser også mot flere av fjellene i Os, f.eks. opp til Borgafjellet og Tøsdalsfjellet.

Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og nærbutikk.

Det er kort avstand inn til Os sentrum med alle sine butikker, service-, serverings- og kulturtilbud.

Det er kort vei til idrettsplasser på Nore Neset og Kuventræ. På Kuventræ ligger det også fotballstadion og svømmehall med badeland.

I nærområdet er det fine turmuligheter f. eks opp til Liafjellet og Storevarden, og det er kort gangavstand til flott strand og badeplass i Mobergsvika.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat avløpssystem med septiktank.

Regulering

I hht. Kommuneplanen er det meste av eiendommen avsatt til boligformål, med noe arealer nedover i skråningen mot sjøen satt av til Grønnstruktur.

Om tomten

Stor eiet tomt som er opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass.

Rundt huset er det en belegningsstein, en store terrasser, en sommerstue, plen, bed, prydbusker og noe naturtomt.

Parkering i garasjer og på gårdsplassen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, grunnmurer av betong, yttervegger av bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, og saltak av trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2024	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Eier	22.04.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	22.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.04.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Megler	26.04.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger, kopi av egenerklæring og tegninger på boligen	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger hus	01.10.2014	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	21.04.2024	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger eldre garasje	24.09.1976	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger garasje		Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FA7665>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



EGENERKLÆRINGSS
KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	106230168		
Adresse	Giljavegen 52		
Postnummer	5200	Poststed	OS
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år3mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr.	0250438
Selger1fornavn	Magne	Selger1etternavn	Oldervoll

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Rørleggermester Stig E. Nilsen AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygget nye bad og vaskerom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Bygget nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ferdigattest 27.01.2016

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Pipe renoverert med innsetting av stål foring. Ildsted montert. Arbeid utført av Smart Varme AS

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Dette er et hus fra 1957, så noe skjevhet i gulv eksisterer.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Oppdaget skjeggkre i boligen vinteren 2024. Dette er nå behandlet av autorisert skadedyr firma, problemet har ikke vært sett etter det.

10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

John Arve Halhjem AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Hele huset renoverert og påbygd, 2015. Ny garasje bygget 2022. Egeninnsats: Bygget hagestue og terrasse, 2021.

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Os Elektro AS, Fana Blikk AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt elektrisk anlegg i hele huset, 2015. Nytt ventilasjonssystem, 2015. Elektrisk anlegg i garasje, 2022.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Arbeid på bad kjeller, 20.11.2019, Hagestue 31.05.2021, Ny garasje 02.12.2022, Utelamper på gjerde 15.12.2022

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

Ladeboks montert i garasje

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Er informert om at det foregår arbeid med reguleringsplan for eiendommen Giljavegen B1.2,52/5

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Oldervoll, Magne

Signert av



ETAKST



Befaring utført 28.05.2024
GILJAVEGEN 52, 5200 OS
 Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 52 BNR 149 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624 BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS MOBERG
 INDRE

Meglers verdivurdering

10 000 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

10 000 000

Totalt

 P-ROM - ifølge takst 22.04.2024 214 m²

 BRA - ifølge takst 22.04.2024 377 m²

 Tomt 1704,3 m²

Byggeår 1957

Soverom 5

Etasje(r) 3

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGS DATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Midtskogvegen 27, 5200 Os	23.04.2021	12 550 000	0	12 550 000	1975	205 m ²
2 Sollia 46, 5209 Os	11.03.2022	7 520 000	0	7 520 000	2007	183 m ²
3 Kuhnlevegen 71, 5209 Os	18.04.2023	6 200 000	0	6 200 000	1998	158 m ²

Enebolig med opprinnelig byggeår fra 1957. Men det er ingenting som tilsier at dette er en bolig fra 57. Boligen er totalrenovert i 2015, samt bygget på. I tillegg er det nylig ferdigstilt en dobbelgarasje som er ekstra lang. Der er det også loft i overetasjen med egen inngang. Boligen går over 3 etasjer og inneholder 5 soverom, 2 stuer, kjøkken, vaskerom, bod/verksted med egen utgang og en matbod. Det er pr i dag 2 bad, og et rom som er klargjort for et tredje bad. Men dette er ikke innredet. Ute finner vi en meget pent opparbeidet uteplass med terrasser belegningsstein og hagestue. Her er du både Osøyro og hele Bjørnafjorden for dine føtter. Utsikten er intet annet enn ubeskrivelig. Det skal også nevnes at boligen har en garasje til på eiendommen. Prikken over i'en på denne eiendommen er tilgang til sjø. Det følger med naust som man har gangrett ned til hvor man har plass til en liten skjærgårdsjeep. Alt i alt en meget spennende eiendom som er lite å sammenligne med.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Vidar Haugland Hjertaas
 Bjørnefjorden AS
 Vidar.Haugland.Hjertaas@privatmegleren.no
 483 45 118



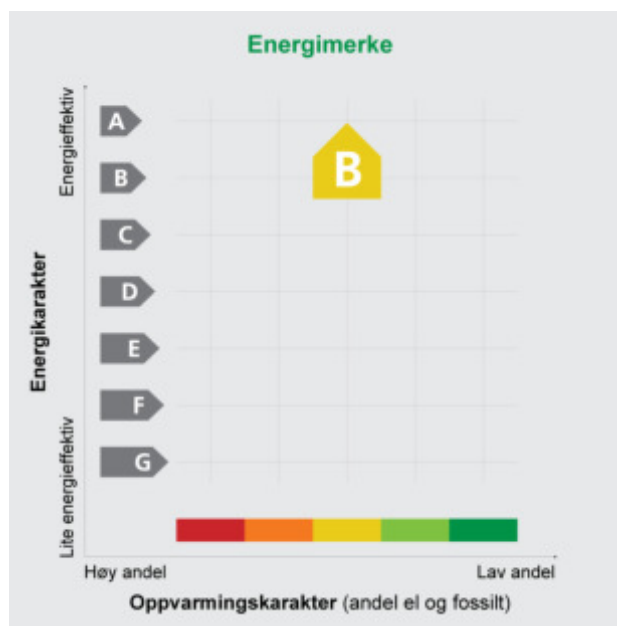
ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Giljavegen 52
Postnr	5200
Sted	OS
Leilighetsnr.	
Gnr.	52
Bnr.	149
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	12527810
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2015-617991
Dato	22.11.2015

Eier	Privat
Innmeldt av	margarita håland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	242
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Elektriske varmekabler Elektriske luftvarme Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system Lukket peis

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MiniID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Giljavegen 52
Postnr/Sted: 5200 OS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 22.11.2015 16:42:38
Energimerkenummer: A2015-617991
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: margarita håland

Gnr: 52
Bnr: 149
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 12527810

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen.

Loftet etterisolerest med 300mm

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisolerers. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Gulv mot grunn isolerest med 30mm

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Yttervegg isolerest med 250mm

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Kjellervegg isolerest med 50mm

Tiltak 5: Isolere loftsluke

Loftsluken skiftes til en moderne loftsluke som isolerer og tetter skikkelig mellom kaldt loft og oppvarmet rom

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Alle vinduer skiftes til vinduer med 1,2 i u-verdi

Tiltak 7: Utskifting av ytterdør

Alle altandører og ytterdører skiftes til moderne standard isolerte dører.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Anbefaler tetthetsprøving når boligen er ferdig. Ikke et krav.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 9: Skifte til sparedusj

Gammel dusj erstattes av en sparedusj. 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. Monter sparedyse på alle vannkraner. Veggmonterte varmtvannsbeholdere tåler ikke vanntrykk, og sparedusj/sparedyse anbefales ikke for disse.

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon (evt. med supplerende avtrekk fra bad/kjøkken), dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer kontinuerlig gjennom luker i vegg, spalter over vinduer og ved bevisst / ubevisst vinduslufting. Det må installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir kontroll med luftutskiftningen samt varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Skifte til lavenergipærer

En lavenergipære gir like mye lys som vanlig pære, men bruker kun femteparten så mye energi, og har i tillegg ca fire ganger lenger levetid.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

Peis bør skiftes ut til en moderne peis for å få best mulig effekt av vedfyring.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Kunde ønsker vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det installere en varmepumpe hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann.

Tiltak utendørs**Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: 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, eller med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Tips 11: 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.



BASISKART



Basiskart

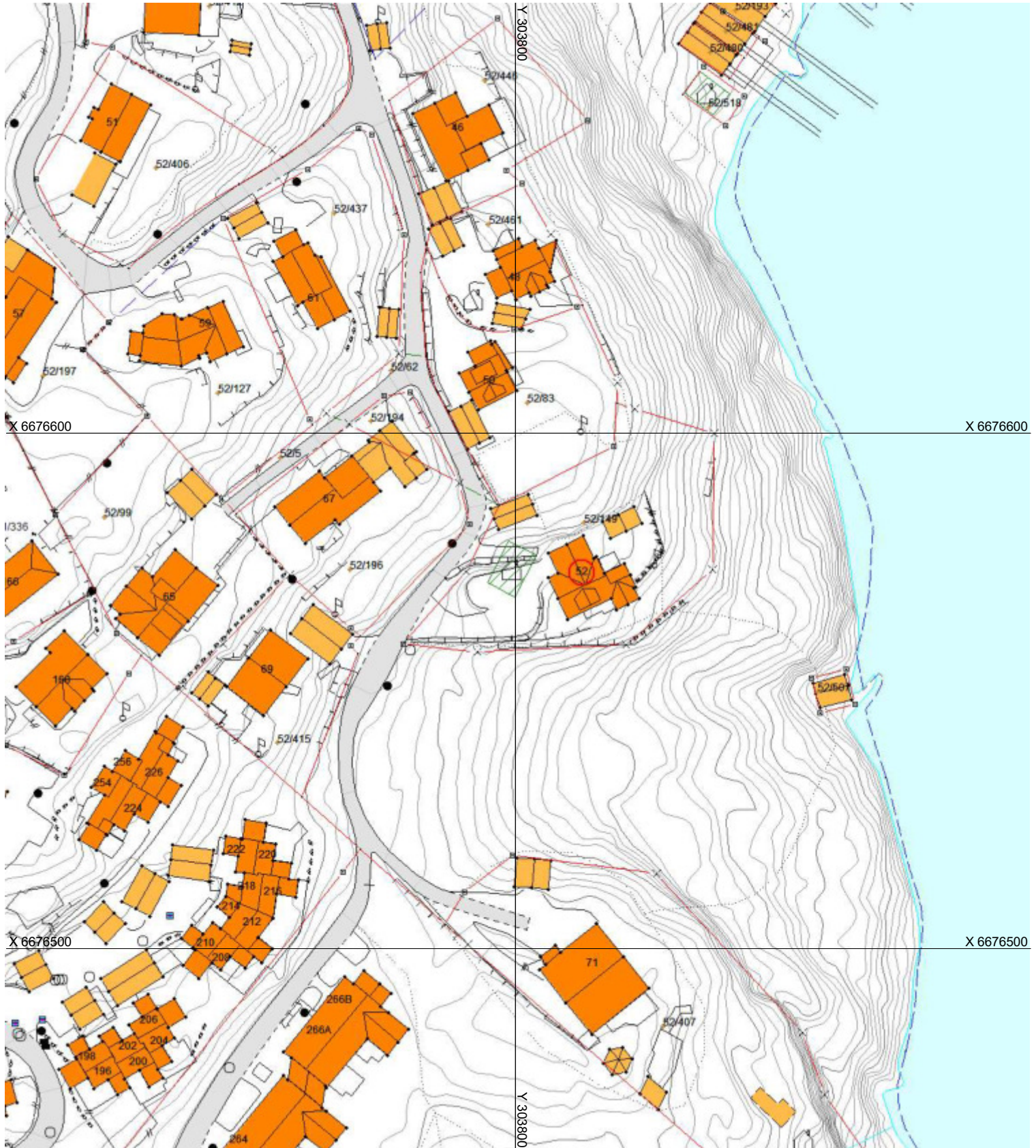
Gnr/Bnr: 52/149

Adresse: Giljavegen 52

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.11.2023

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Eidomsgrense målt (sikker)



Eidomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



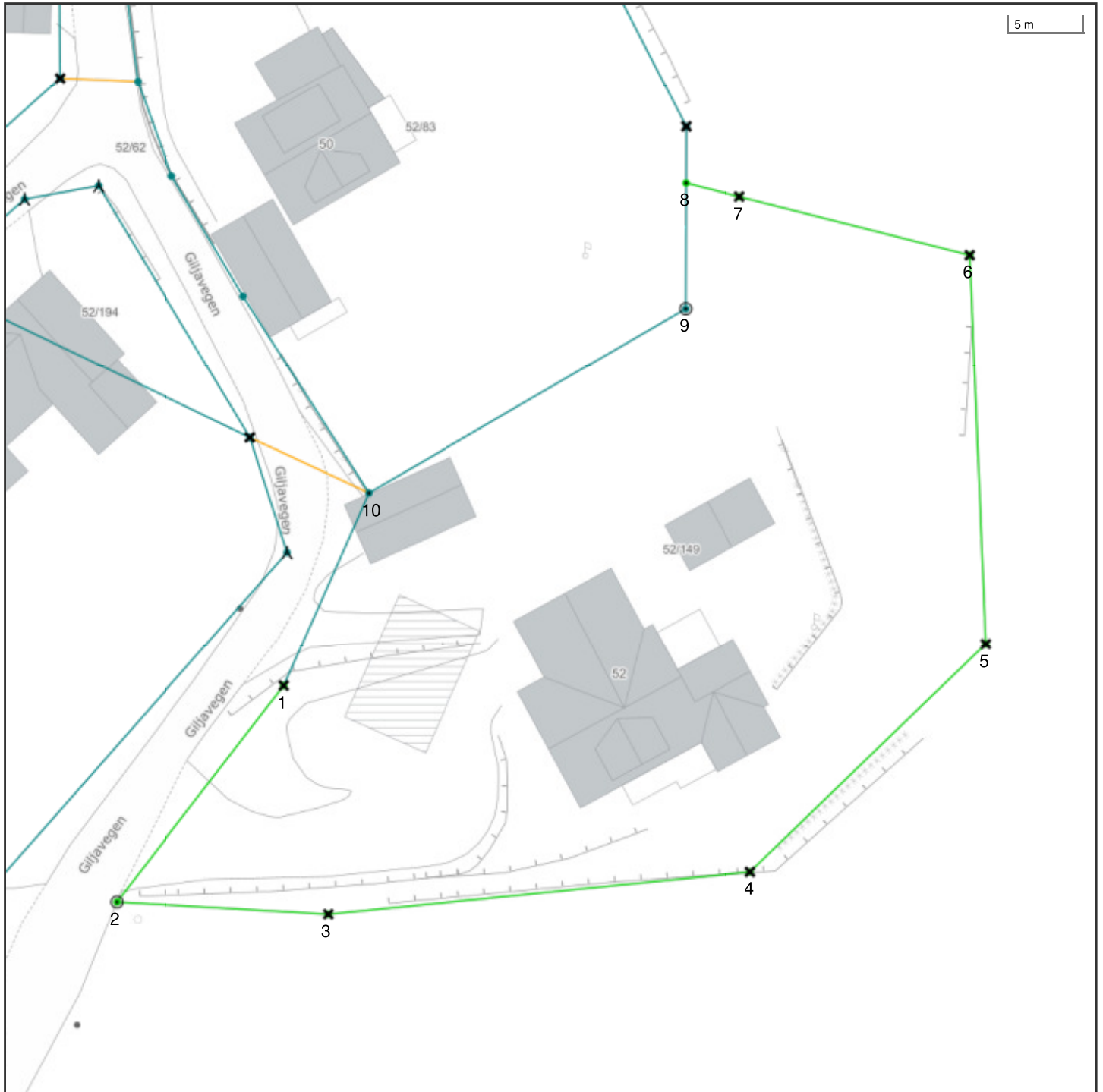
Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding

EIENDOMSKART

Eiendomskart for eiendom 4624 - 52/149//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 704,30 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6676582,59	Øst 303813,5

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6676573,36	303790,64	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	14,32	
2	6676559,28	303778,51	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,58	
3	6676557,68	303792,83	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	14,41	
4	6676559,01	303821,7	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	28,90	
5	6676573,64	303838,51	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	22,28	
6	6676600,08	303838,84	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	26,44	
7	6676604,88	303823,43	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	16,14	
8	6676606	303819,83	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,77	
9	6676597,49	303819,35	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,52	
10	6676586,13	303797,12	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,96	

BYGGETEGNINGER

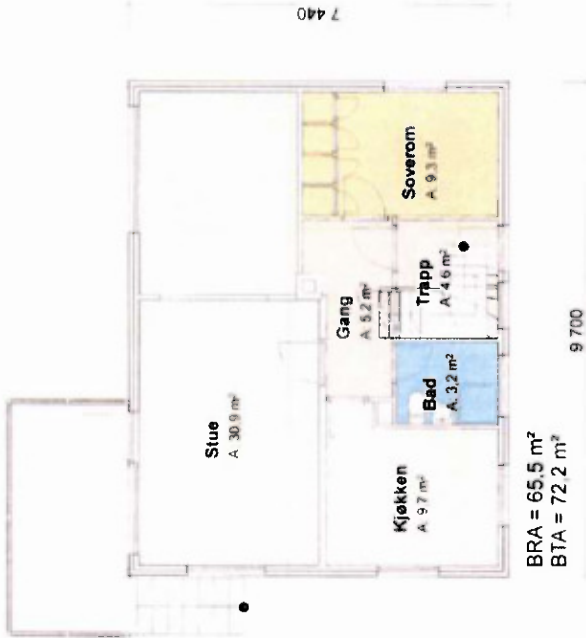
VEDLEGG ES

OS KOMMUNE

1. OCT. 2014

14/3247

52/149



Sign. Kjøtt.

Wille, Oslo Backlinnesa

Skisse 1:1
 Dato 22.08.2014
 Prosjekt 149
 Oppdragsnr. OS
 Tegningsnr. 52/149
 Tegningsnavn 52/149
 Tegningsdato 22.08.2014
 Eksisterende
 Prosjekt 201405500
 A.00.10.05

Oldervoll Magne
 Giljavegen 52.
 Gnr.52, Br.nr149

Planer

QIBO

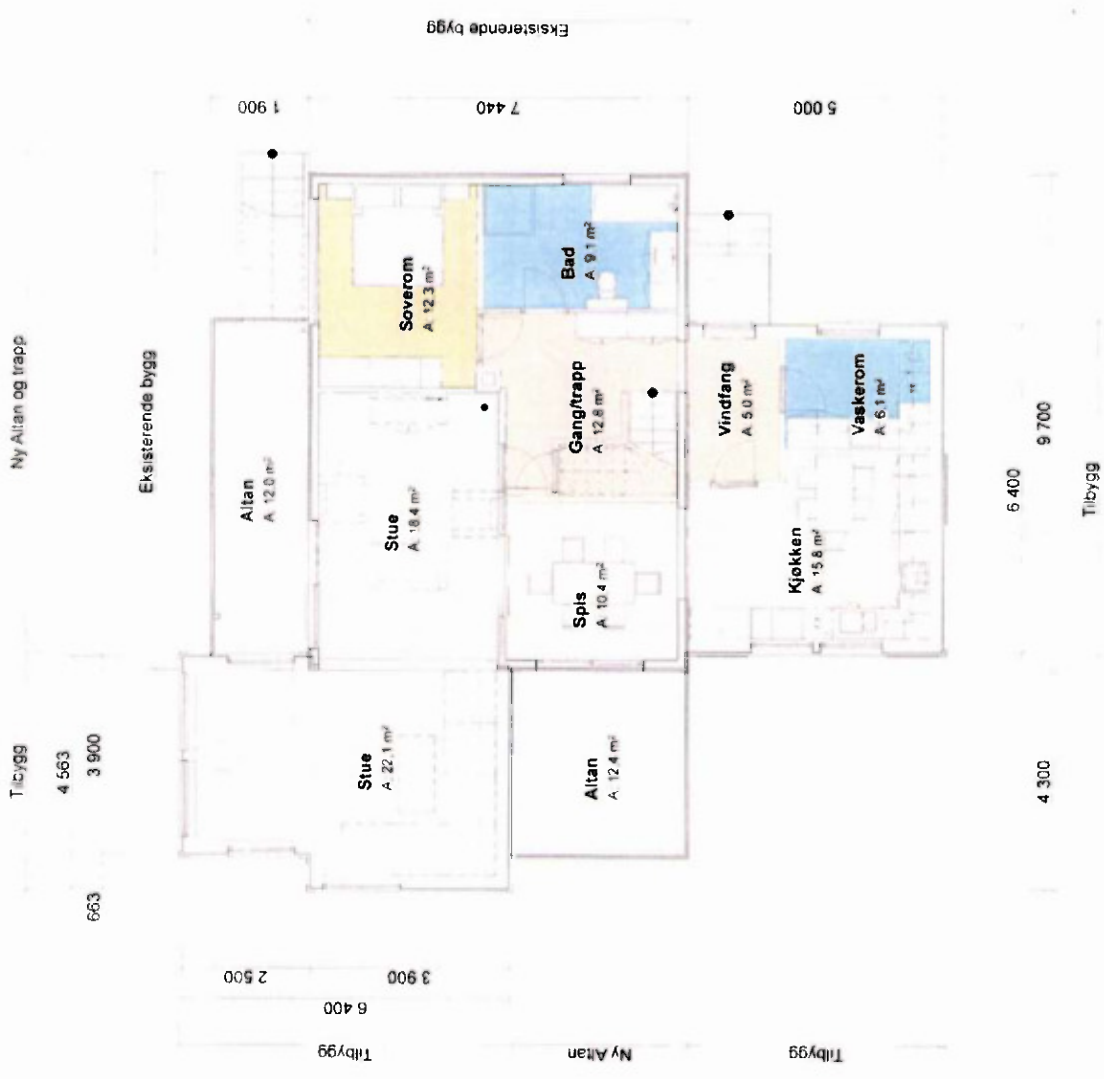
Plan & Arkitektur
 Næringsveien 10
 Postboks 207 Øst
 Tønsberg 3812
 Tlf: 98 12 12

Prosjekt 201405500

A.00.10.05

VEDLEGG E7

OS KOMMUNE
1. OKT. 2014
14/3247
52/149



BRA = 117.2 m²
BTA = 132.6 m²

Index, Dato, Basismåske, Sign, Kontr.

Oldervoll Magne
Giljavegen 52.
Gnr.52,Br.nr149

Plan 1. etasje



PLAN & ARKITEKTUR
Hedemøggen 33
Postboks 201, 0203 SKI
Telefon: 94 51 20 20

Prosjekt
201405500

Skisseprosjekt

14.08.2014
OS
14/3247
52/149

VEDLEGG EB

OS KOMMUNE

1. OKT. 2014

52/149/3242

BRA = 66,3 m²
BTA = 77,6 m²

Bør
Kost

Indre Oslo
Bebyggelse

Skisseprosjekt
A.00.10.03

Oldervoll Magne
Giljavegen 52.
Gnr.52, Br.nr149

Loft
OBO
PLAN &
ARKITEKTUR

Prosjekt
2014.05.00

Tilbygg

Ekstisterende bygg

Tilbygg

Ekstisterende bygg

Tilbygg

Tilbygg





Fasade mot Nord



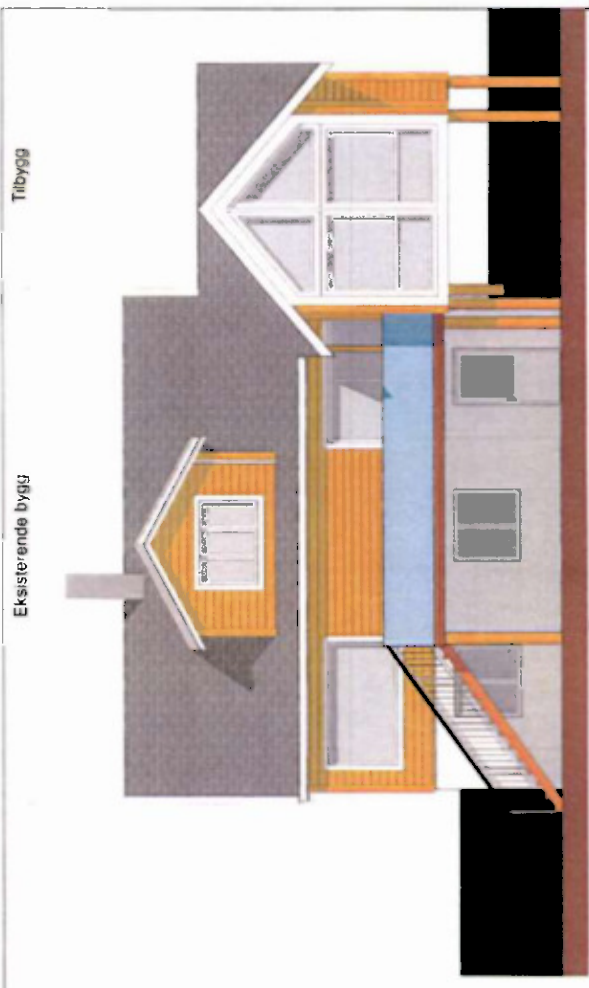
Fasade mot Øst

Oldervoll Magne
Gijlvegen 52,
Gnr.52, Br.nr149

Fasader
OIBO
PLAN &
ARKITEKTUR

Prosjekt: 201405500

Skisseprosjekt
A.05 10.01



Fasade mot Sør

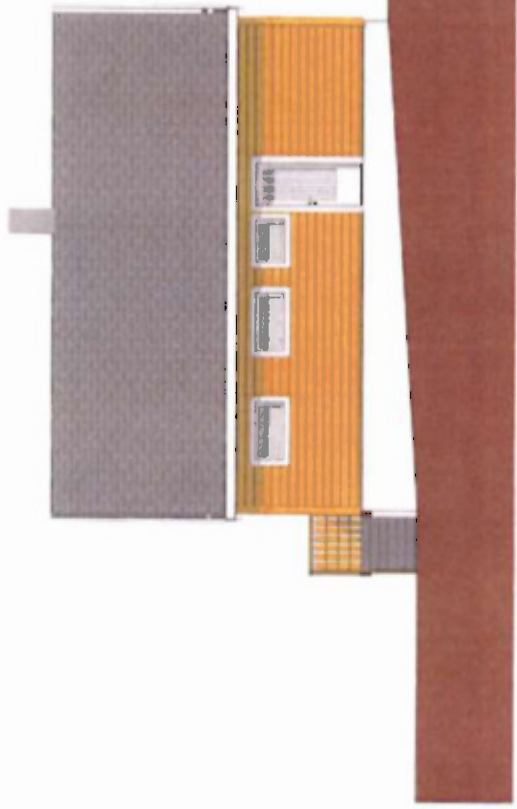
OS KOMMUNE
1. OKT. 2014
14/3242
52/149

VESTBYG C)



Fasade mot Vest

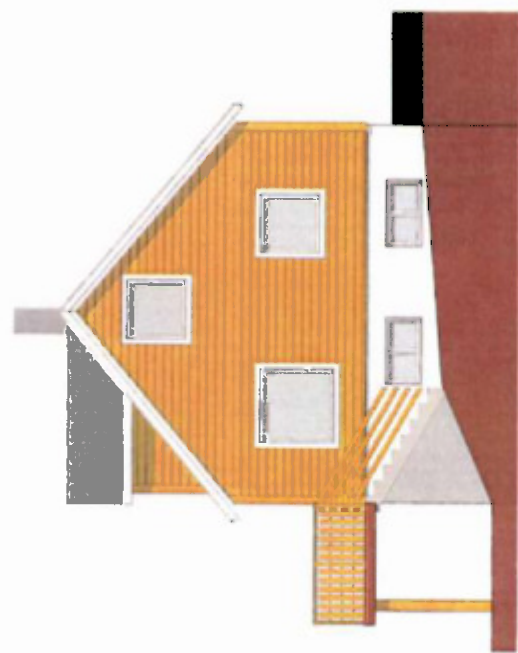
VEDLEGG E6



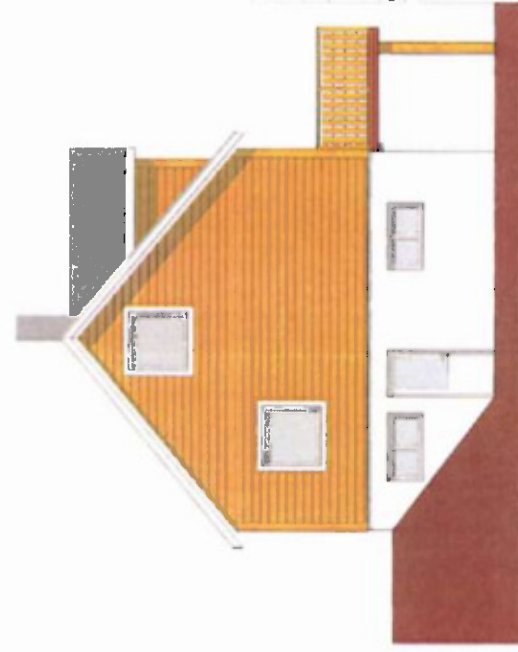
Fasade mot Nord



Fasade mot Sør



Fasade mot Øst



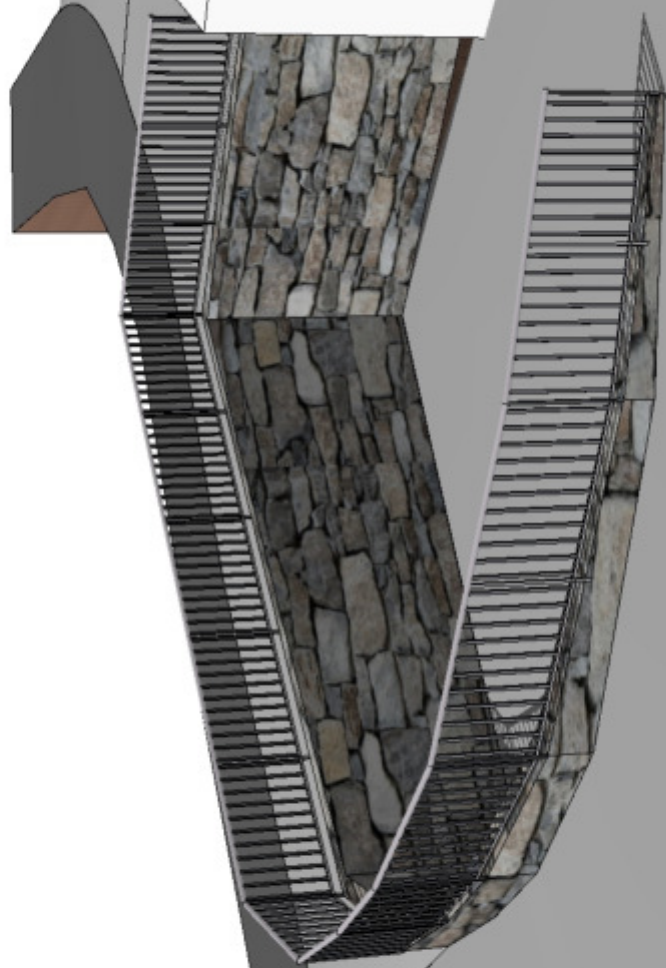
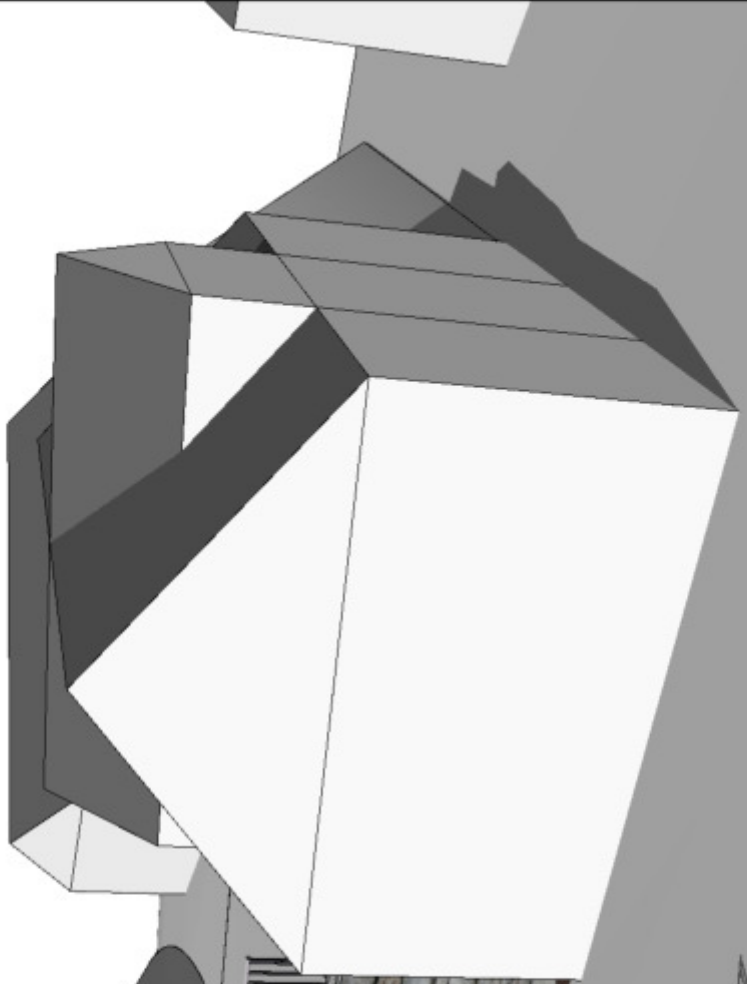
Fasade mot Vest

OS KOMMUNE
1. CRT. 2014
14/3247
52/149

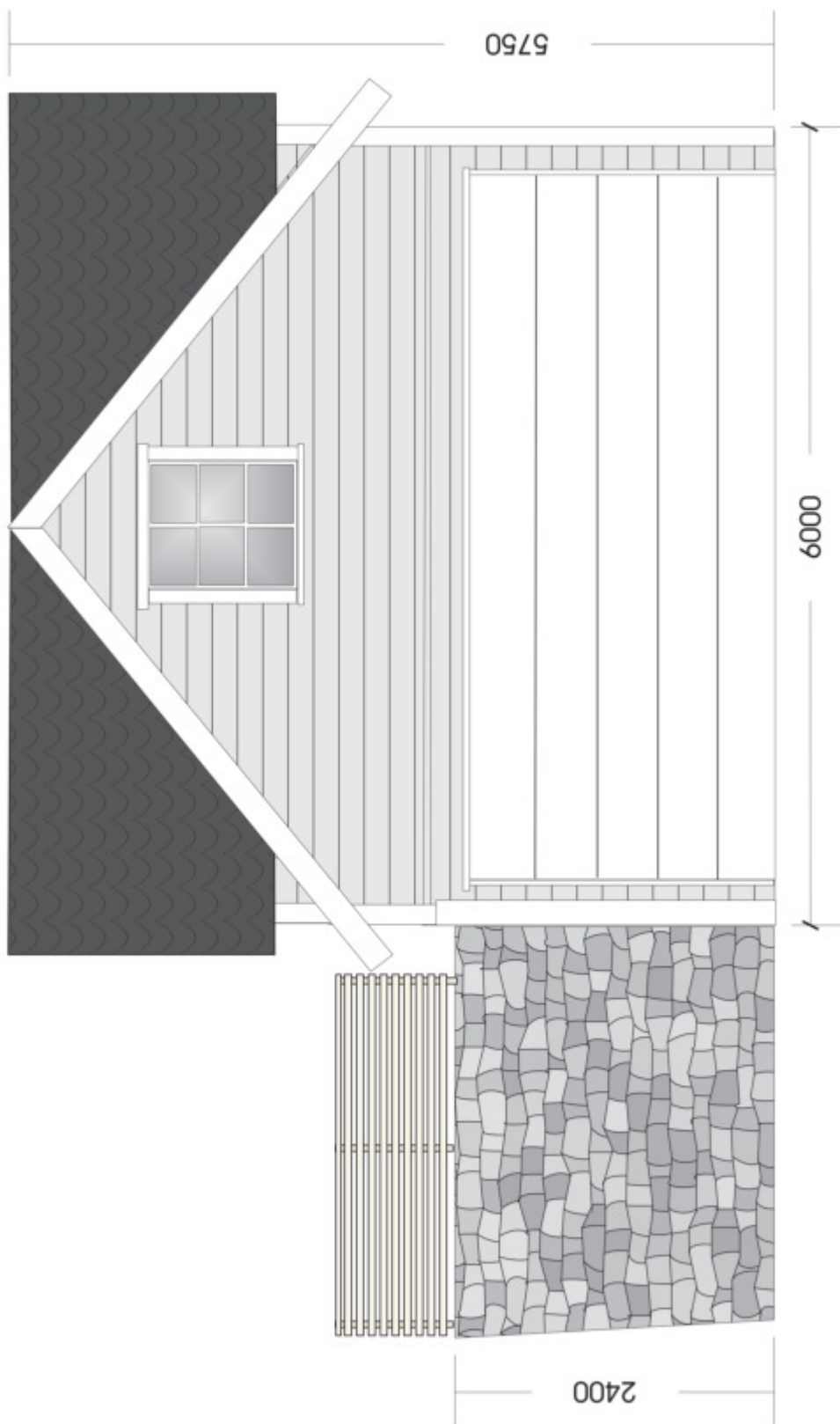
Id	Navn	Utvalgt	Sign	Kategori
1	22.08.2014			
2	1.000			
3	05			
4	01			
5	01			
6	01			
7	01			
8	01			
9	01			
10	01			
11	01			
12	01			
13	01			
14	01			
15	01			
16	01			
17	01			
18	01			
19	01			
20	01			
21	01			
22	01			
23	01			
24	01			
25	01			
26	01			
27	01			
28	01			
29	01			
30	01			
31	01			
32	01			
33	01			
34	01			
35	01			
36	01			
37	01			
38	01			
39	01			
40	01			
41	01			
42	01			
43	01			
44	01			
45	01			
46	01			
47	01			
48	01			
49	01			
50	01			
51	01			
52	01			
53	01			
54	01			
55	01			
56	01			
57	01			
58	01			
59	01			
60	01			
61	01			
62	01			
63	01			
64	01			
65	01			
66	01			
67	01			
68	01			
69	01			
70	01			
71	01			
72	01			
73	01			
74	01			
75	01			
76	01			
77	01			
78	01			
79	01			
80	01			
81	01			
82	01			
83	01			
84	01			
85	01			
86	01			
87	01			
88	01			
89	01			
90	01			
91	01			
92	01			
93	01			
94	01			
95	01			
96	01			
97	01			
98	01			
99	01			
100	01			

Tiltakshaver
 Oldervoll Magne
 Eksisterende fasader
QIBO
 PLAN & ARKITEKTUR
 Næringsveien 10
 Postboks 201 5001 OR
 Telefon 98 12 34 56

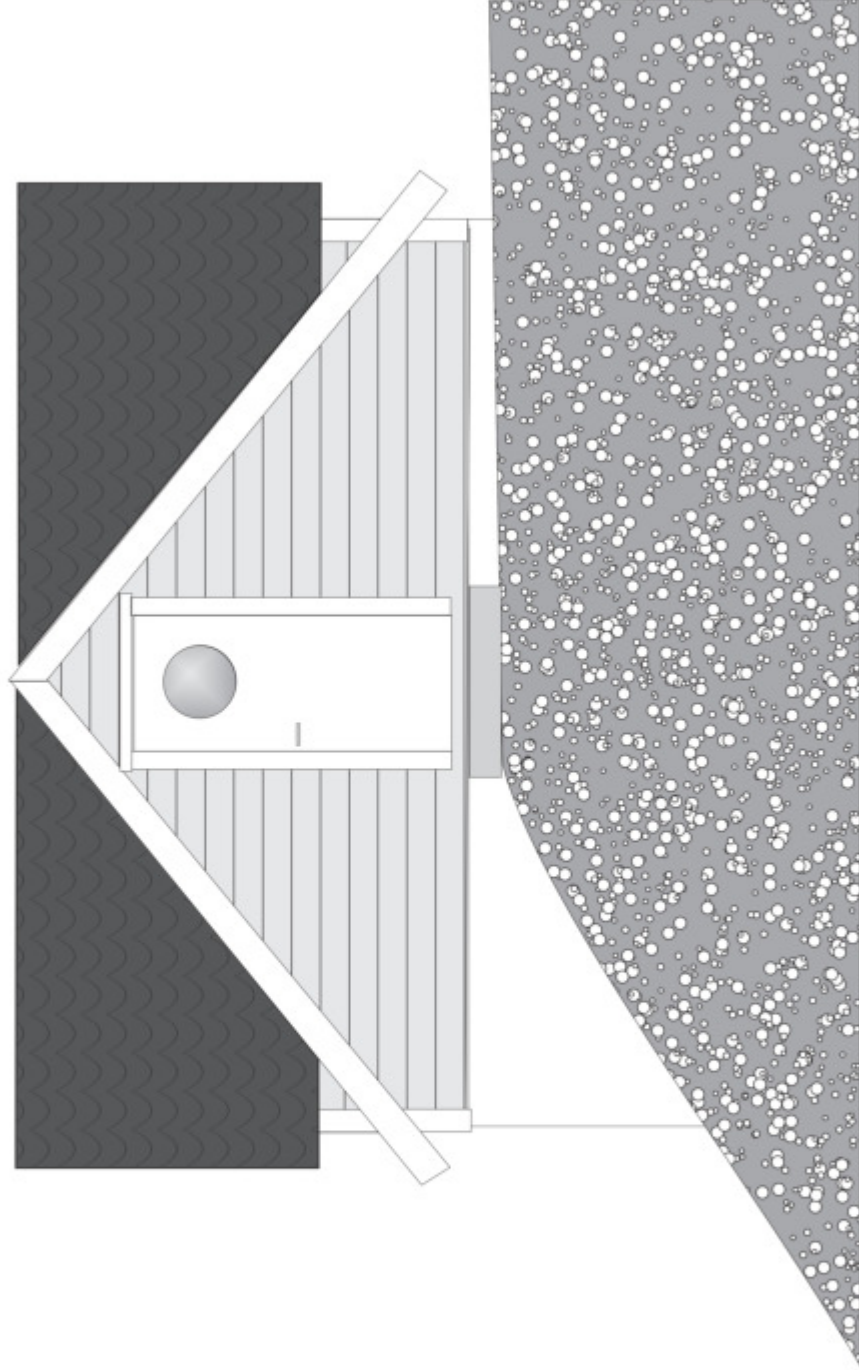
Prosjekt
 201405500
 Eksisterende
 A 00 30 01



Giljavegen 52,
Garasje Fasade Sør



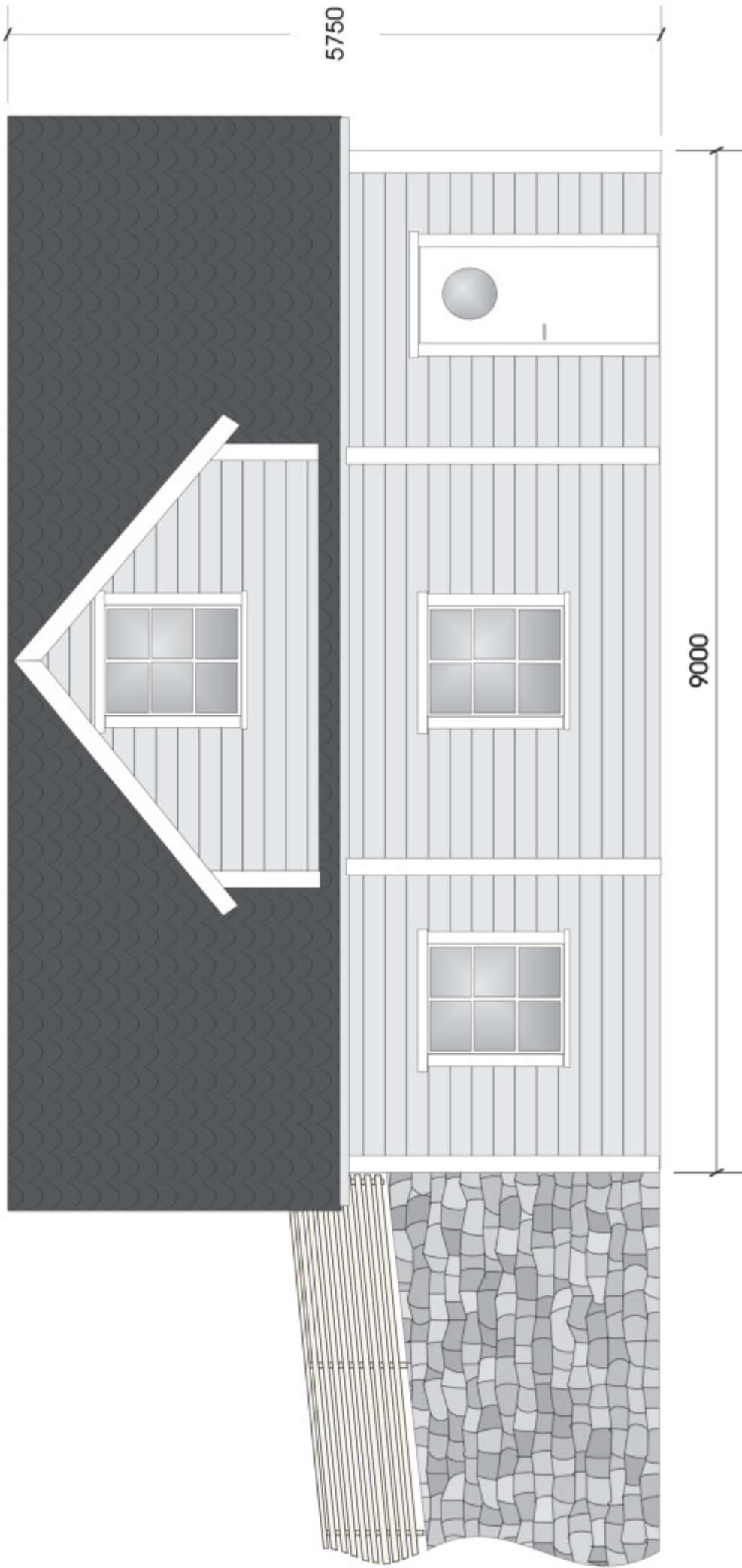
Giljavegen 52,
Garasje Fasade Nord



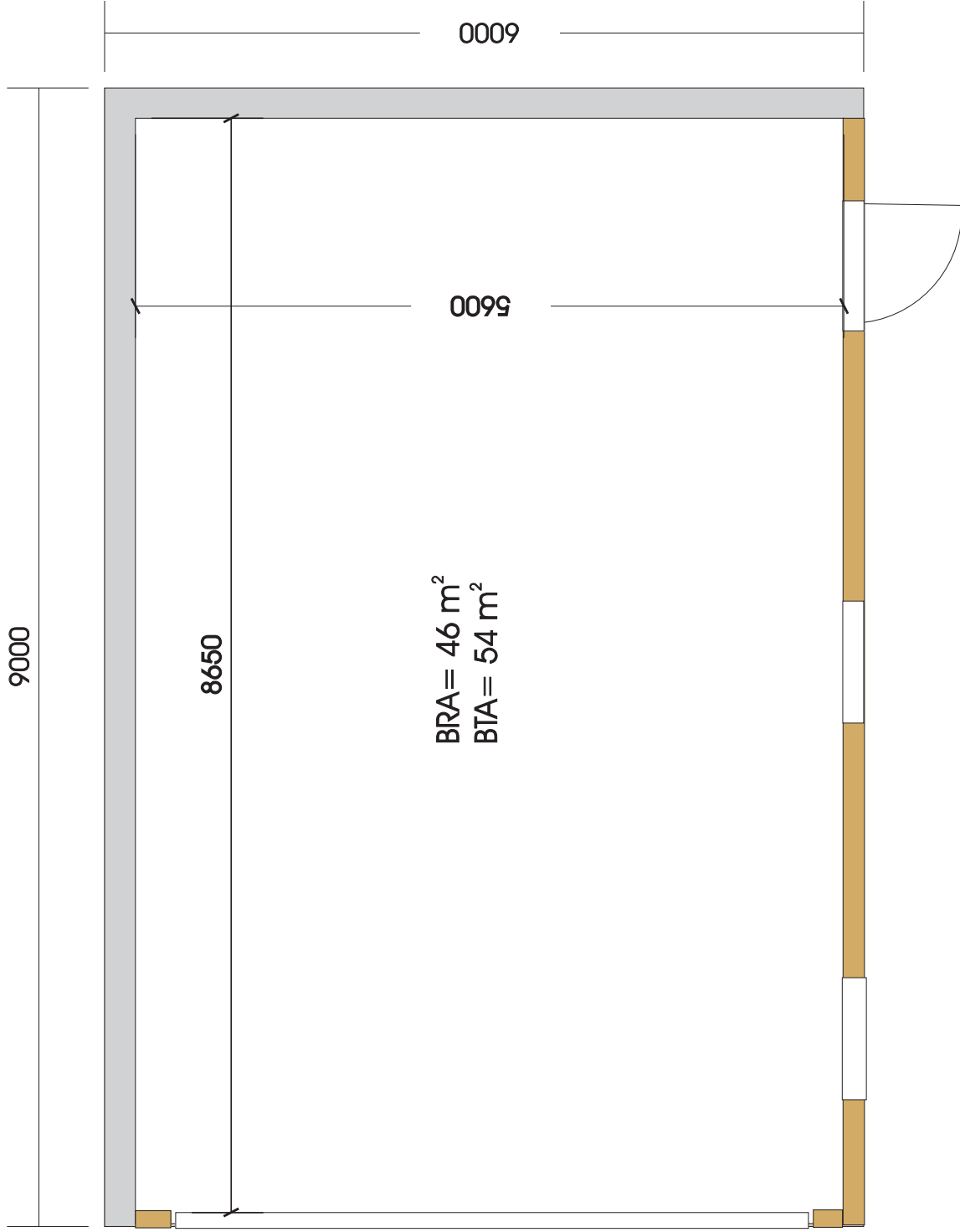
Giljavegen 52,
Garasje Fasade Vest



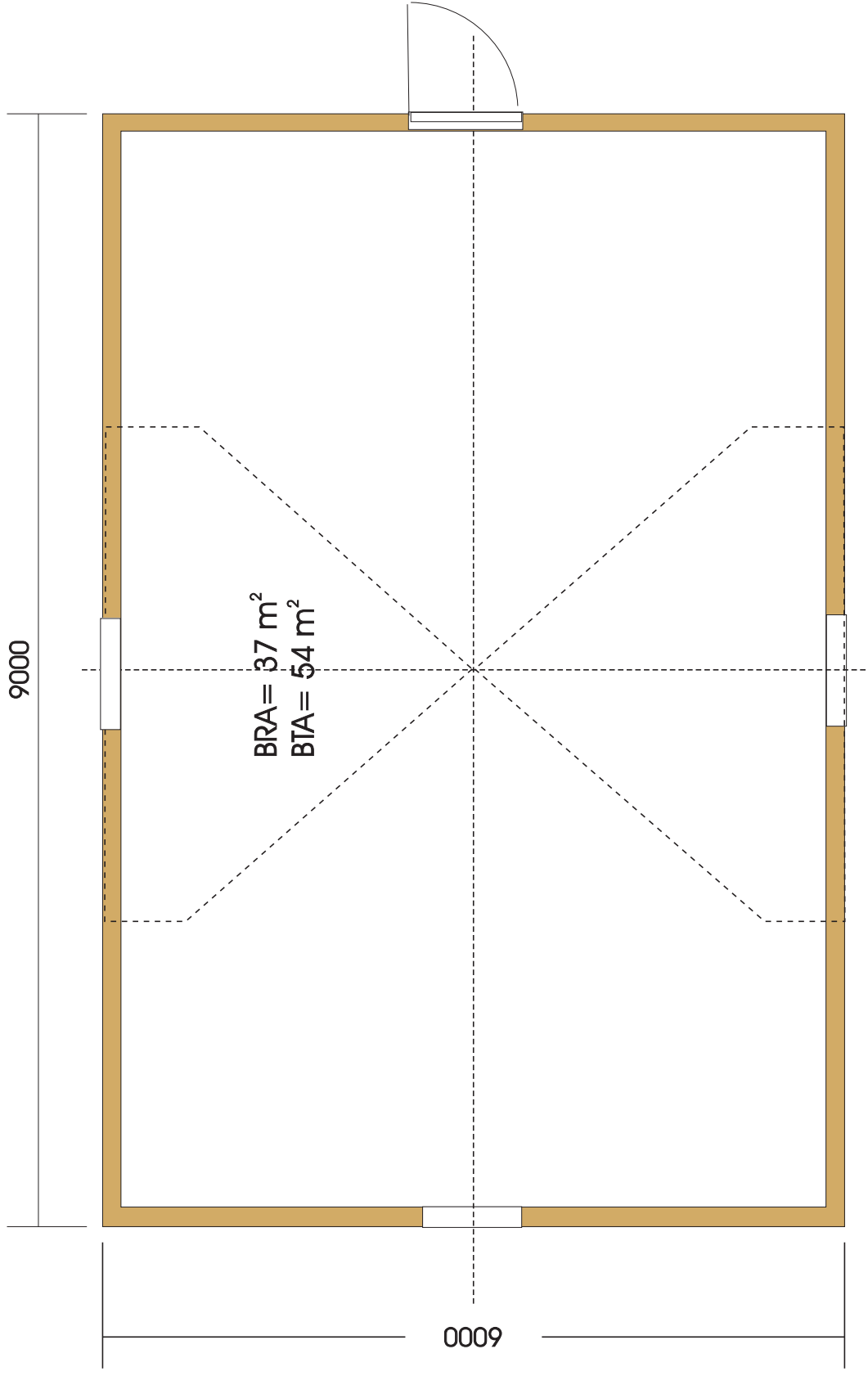
Giljavegen 52,
Garasje Fasade Øst



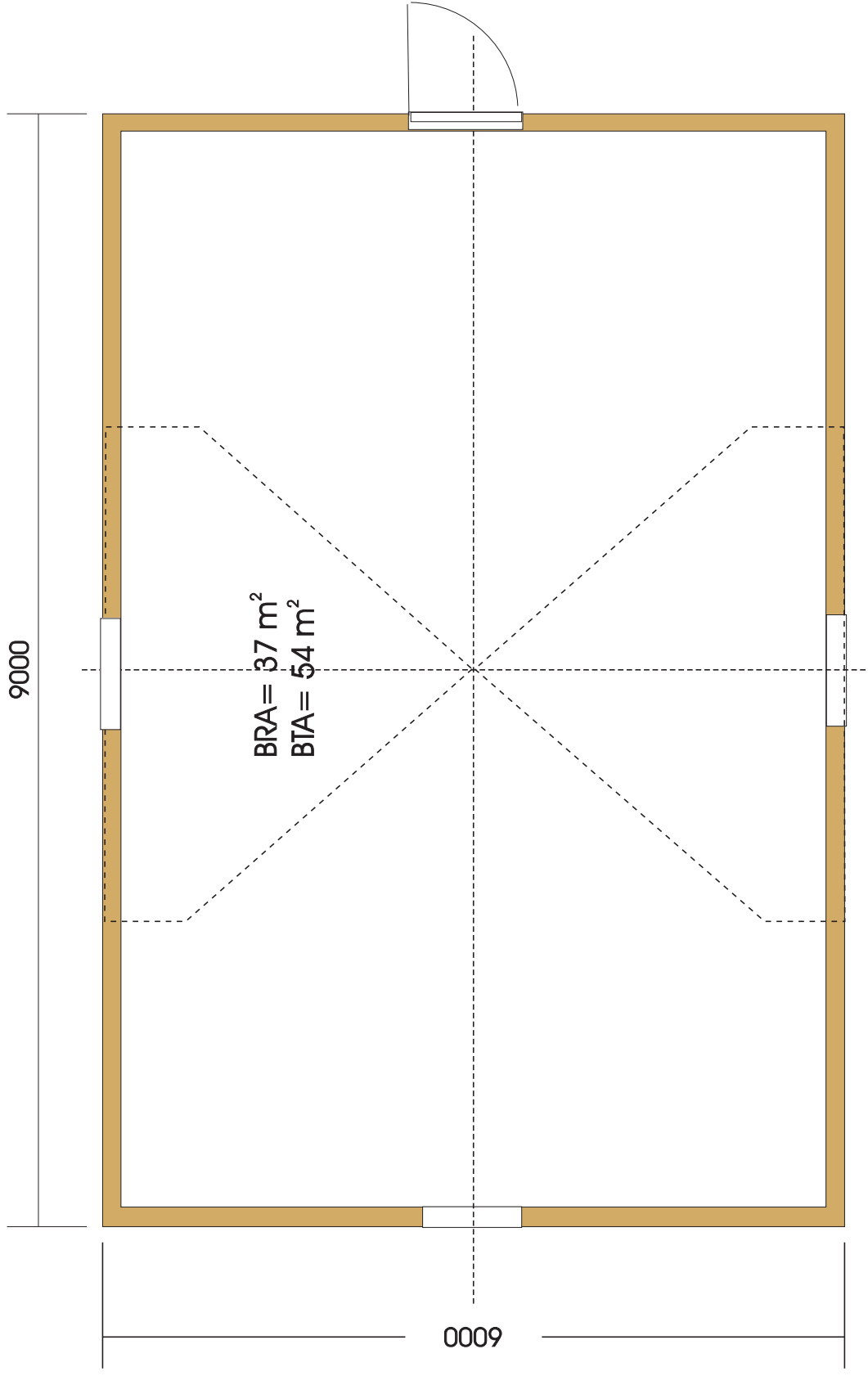
Giljavegen 52,
Garasje 1. Etg



Giljavegen 52,
Garasje 2. Etg



Giljavegen 52,
Garasje 2. Etg



Alfred Oldernak

Garasje

OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT

- 5 AUG 1976

Arkiv nr. 503.1

6,00 m.

3,00 m.

0,80 m.

1,90 m.

1,90 m.
0,75 m.

OS BYGNINGSRÅD

Godkjent den 24/9 - 76



FERDIGATTESTER

Magne Oldervoll
Gudridhaugen 9
5210 OS

Saksnr.	Arkivkode	Saksh.	Dykkar ref.	Dato
14/3247 - 33	/ L42/	- 56575317		27.01.2016

52/149, Giljavegen 52, Tilbygg bustadhus - Magne Oldervoll - ferdigattest

Delegasjonssaksnr. Utval
69/2016 Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

I medhald av Plan- og bygningslova § 21-10, jfr. forskrift av 01.07.2010 om sakshandsaming og kontroll, kap. 8 og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna gjennomføringsplan datert 15.01.2016, blir det på gnr. 52, bnr. 149, Giljavegen 52 i Os kommune gitt ferdigattest for tilbygg bustadhus , for Magne Oldervoll

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve, jfr. Pbl § 21-10.

Omsøkte tiltak vert registrert i Matrikkelen.

Med helsing

Geir Heldal
Fagleiar Byggesak avd.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

Matrikkelfører
Teknisk drift



Ferdigattest

Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Delegasjonssak nr.: 226/2023

Ansvarleg søkjar:
Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN

Tiltakshavar:
Magne Oldervoll
Giljavegen 52
5200 OS

Ferdigattest er gitt for:

Adresse : Giljavegen 52	Gardsnr. 52	Bruksnr. 149	Festenr.	Seksjonsnr.
-----------------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------	--------------------

Bygningsopplysningar:

Type bygg: Garasje	Adresse: Giljavegen	Bustadnr: 52
Vedtaksdato	Saksnr	
14.02.2023	22/2035	

Dato for søknad om ferdigattest:	14.02.2023
---	------------

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 blir det gitt ferdigattest for tiltaket.

Merknader:

- Godkjent tiltak må ikkje takast i bruk til anna føremål enn kva som går fram av byggeløyve, jf. pbl § 21-10.
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikkje gitt opplysningar om at det finst endringar i høve til godkjend dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gitt løyve, godkjent dokumentasjon og merknadar/kommentarar gitt i løyvet.

Klage

Dette vedtaket kan klagast på, jf. pbl. § 1-9 og fvl § 28. Ein eventuell klage må sendast kommunen innan 3 veker frå du har teke imot melding om vedtaket.

Dato 14.02.2023	Underskrift Ole Jørgen Flesland Byggesakshandsamar	Underskrift Idar Landro Byggesakssjef
---------------------------	---	--

Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.

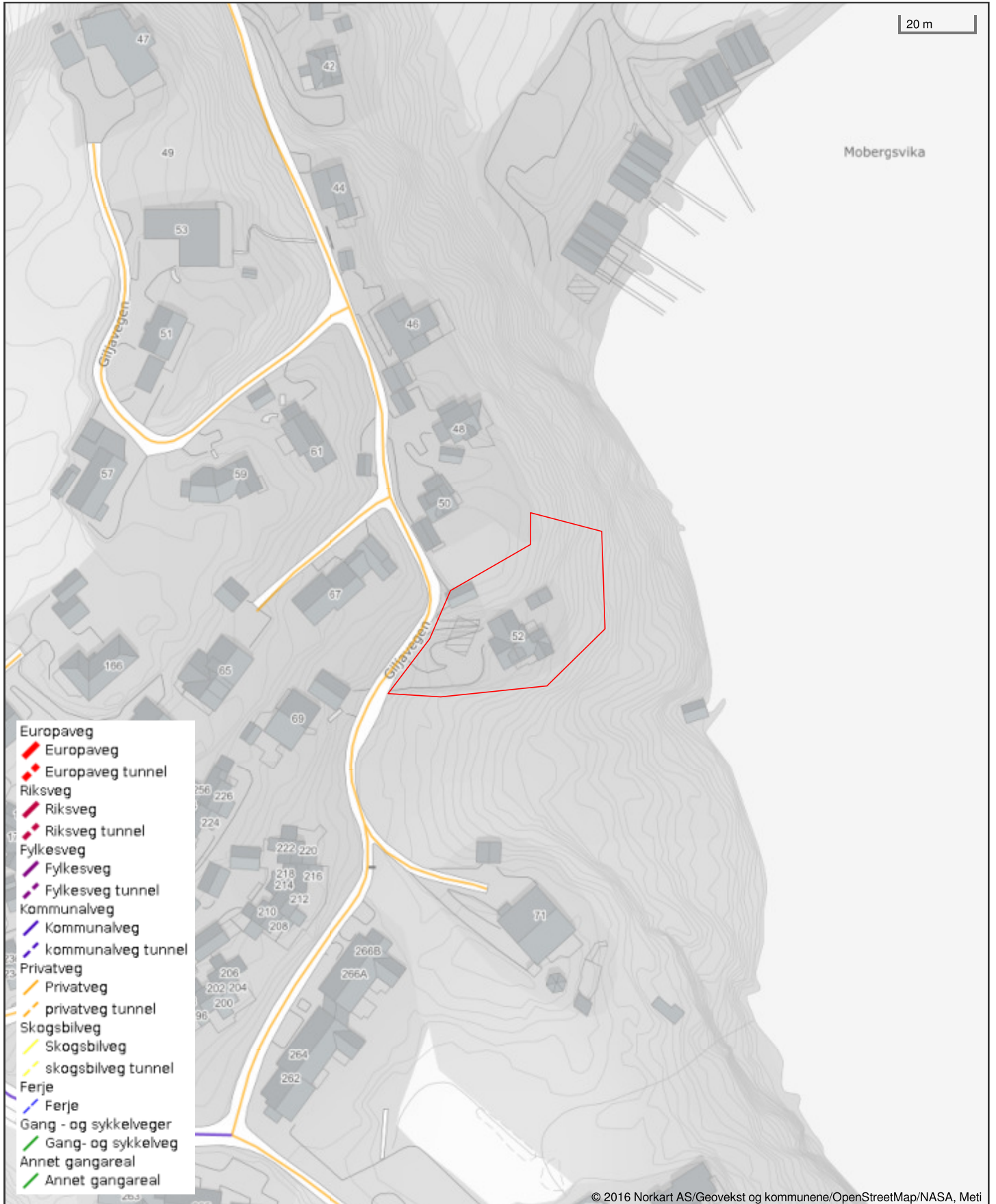
VEGSTATUSKART




Vegstatuskart for eiendom 4624 - 52/149//

20 m

Mobergsvika





KOMMUNEPLANKAR
T



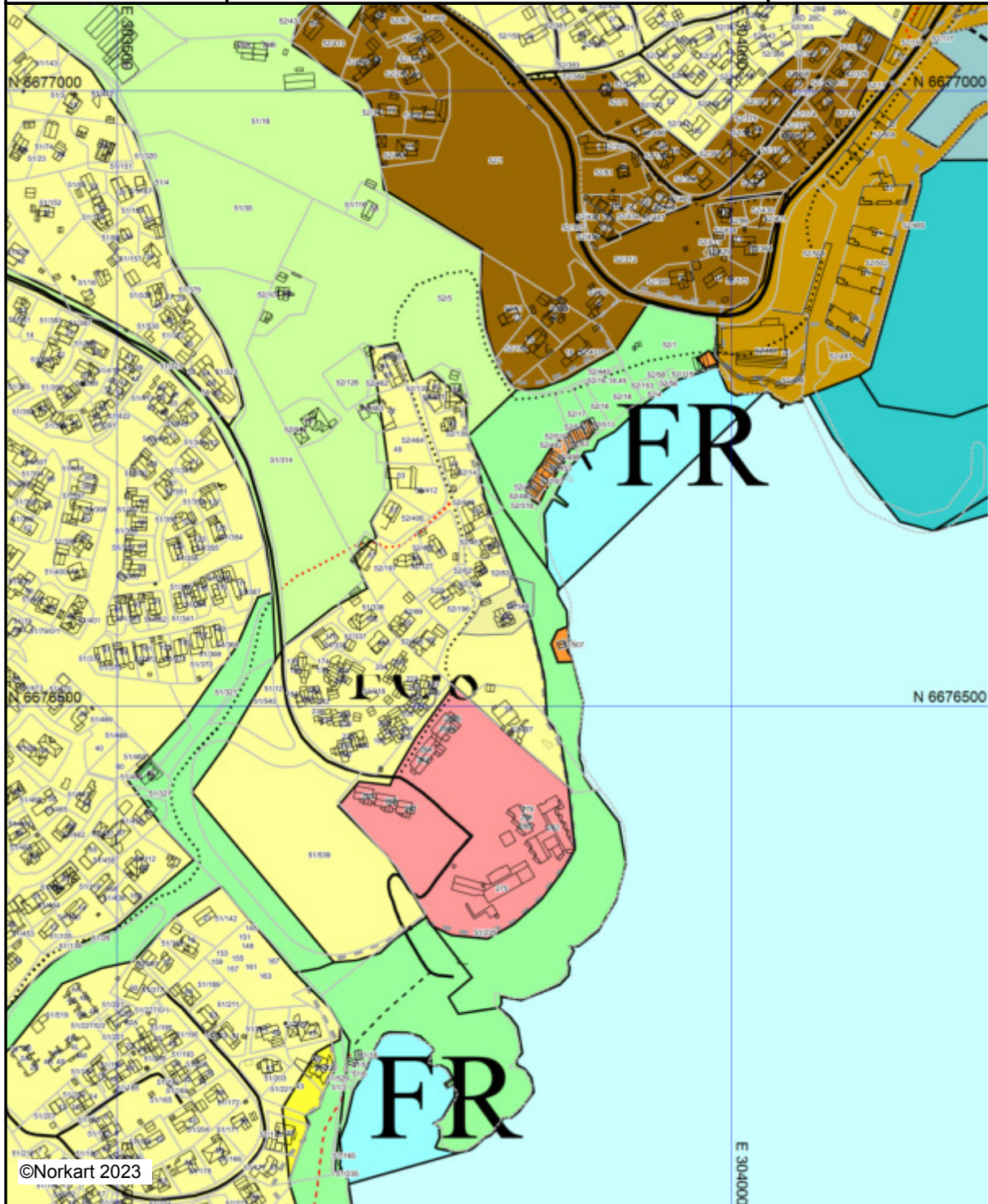
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/149
Adresse: Giljavegen 52
Dato: 28.11.2023
Målestokk: 1:5000



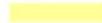





UTM-32




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

Tegnforklaring

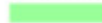
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Sentrumsformål - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

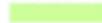
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Hamn - noverande




Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - noverande


Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande






Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Småbåthamn - noverande
-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Kommune(del)plan - påskrift



REGULERINGSPLANK
ART



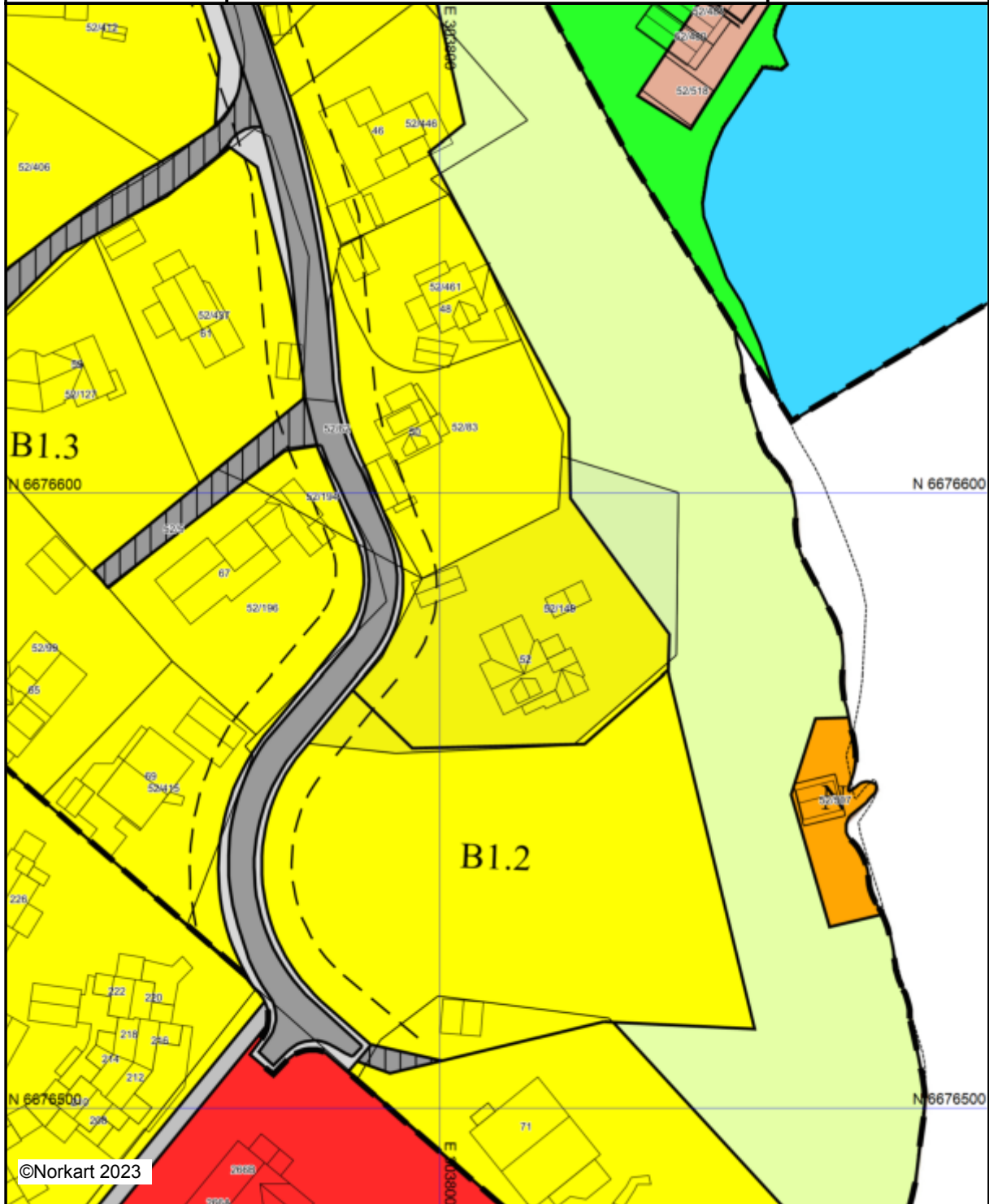
Reguleringsplankart



Bjørnafjorden kommune

Eiendom: 52/149
Adresse: Giljavegen 52
Dato: 28.11.2023
Målestokk: 1:1000

UTM-32


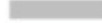


©Norkart 2023





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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Annet byggeområde
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet friområde
-  Badeområde
-  Privat veg
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Påskrift feltnavn



TILBUD BAD

V/Vidar Haugland Hjertaas PRIVATMEGLEREN
Hamnevegen 59
5200 OS

Tilbud nr. 1504
Dato 15.05.24

Vareadresse
GILJARVEGEN 52

Giljavegen 52 – Ferdigstilling av bad

Vi viser til forespørsel om pris på ovennevnte, og kan herved tilby følgende.

Rørleggerarbeid:

- Nødvendig omlegging av avløpsledninger
- Vannledning
 - Det monteres nytt fordelerskap for vann på bad
 - Tilknytting av tidligere lagte ledninger til skap
 - Fremlegg av vannledninger til utstyr som vist på tegning
- Levering og montering av utstyr som spesifisert under

Elektrikerarbeid:

- 10 meter LED stripe fra SG 2700k 15w/m
- 10 meter med innfelt profil for LED stripe
- 150w driver for ledstriper
- 1 stk LED dimmer fra SG
- 1 stk. lampepunkt over vask, med egen bryter
- Det er tatt med 1 stk. tilkobling av speilbelysning.
- 1 stk. stikkontakt ved vask.
- Det er tatt med rør til sisterner.

Murerarbeid:

- Støp av gulv med hurtigtørkende baderomsstøp, vi prosjekterer fall ut ifra oppgitt størrelse fliser.
- Det blir støpt med nedsenket dusjsone. Fall til sluk under badekar vurderer vi løsning på etter planlegging i lag med rørlegger.
- Membran og flisarbeid gulv og vegger, mosaikk på toalettasse og gulv i nedsenket sone dusj.
- Fjerner avfall etter eget arbeid.

Tømrerarbeid:

- Div sp.slag
- Oppbygging av nye vegger (knevegg høg/knevegg lav/vegg mot Bad
- Flytte ventilasjon til vegg ved dusj
- Ny lekting i himling
- Gipsing himling
- X finer vegger
- Gipsing vegger/utvendig vegg ved dør
- Ny dør (sletten massiv/dempekarm/montering komplett
- Foringer/listing vindu/dør komplett
- Malerarbeid himling komplett

Forutsetninger:

- Tilbudet er basert på dagens prisbilde, og vil bli justert i samsvar med eventuelle endringer av disse.

Vi takker for forespørselen, og ser frem til å høre fra dere igjen.

Med vennlig hilsen

Rørleggeriet Os A/S

Jan Erik Særvold

Bademiljø

Mengde	Enh	Beskrivelse	
WC			
1,00	STK	INNB.SIST. DUOFIX320 H=112 CM 111.349.00.5 GEBERIT	
1,00	STK	BETJENINGSPLATE SIGMA20 SORT FOR DOBBELTSKYLL 246X164X12MM	
1,00	STK	VEGGSKÅL RIMLESS LAUFEN PRO 8.2096.6.000.000.1	
1,00	STK	KLOSETTSETE PRO SOFTCLOSE SLIM 8.9896.6.000.000.1	
SUM WC			
DUSJ			
1,00	stk	YDING TAKDUSCHPAKET SVART MATT 150CC	
1,00	STK	DUSJVEGG LINC 16 ORIGINAL CLEAR, BLACK	
SUM DUSJ			
MØBEL			
1,00	STK	SERVANTSKAP 2SK 64X100X44 CM GLATT, BRUN EIK	
2,00	STK	GREP STEP L:350MM C:320MM, SORT	
1,00	STK	SERVANT EDGE 100,5 CM PORSELEN HVIT	
1,00	STK	SPEILSKAP AMBI 2 DØRER 80*100 CM BRUN EIK, STIKKONTAKT E	
2,00	STK	LAMPE JUPITER LED Ø80MM SORT MATT, 12V	
1,00	STK	GAIA SERVANTKRAN SORT MATT 14, 8X4,2X16,8 NRFNR: 4374972	
1,00	stk	BF CLICKVENTIL 2DELTA, MATT SORT	
SUM MØBEL			
BADEKAR			
1,00	STK	BADEKAR ELLIPSE 177 177X81X58CM HVIT	
1,00	STK	EVM026 MATT SORT DUSJ- OG BADEKARBATTERI	
SUM BADEKAR			
FLISER			
46,80	KVM	60X60CM MAISON WHITE FLIS VVS MATERIELL	
3,00	KVM	MOSAIKK FLIS TIL WC KASSE OG GULV I DUSJ	
SUM FLISER			
Vann og avløp samt arbeid			
Bortsatt arbeid			
		Totalt eks. mva	434 446,00
		Merverdiavgift 25.0%	108 611,60
		Totalt ink. mva	543 058,00



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

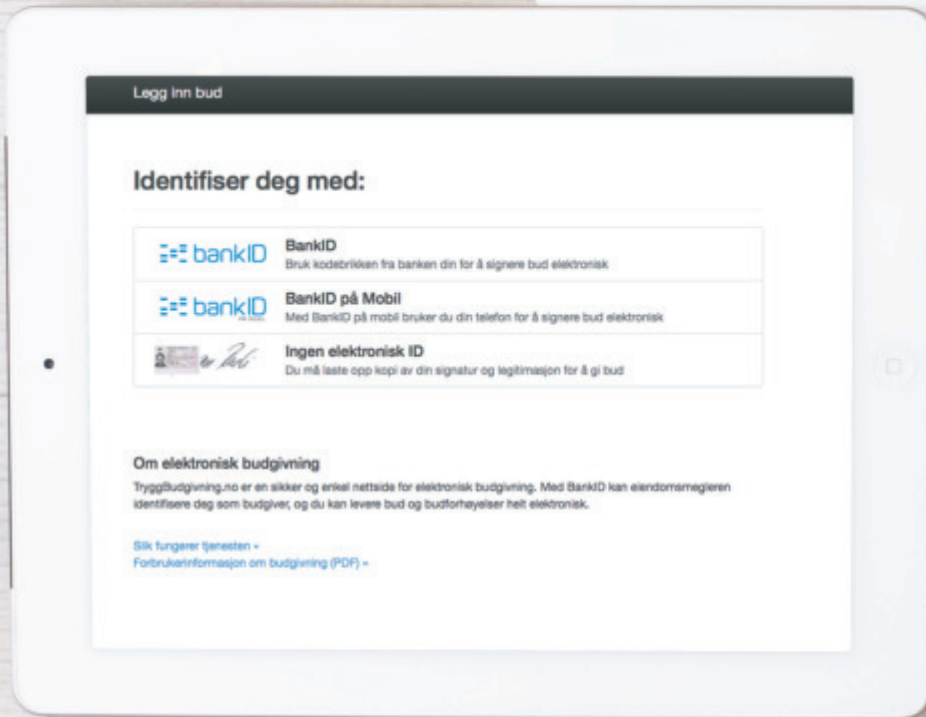
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Giljavegen 52
Gnr. 52 Bnr. 149 og Gnr. 52 Bnr. 507 i Bjørnafjorden kommune
Oppdragsnummer:
106-23-0168

Meglerforetak: Bjørnefjorden AS
Saksbehandler: Vidar Haugland Hjertaas
Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 48 34 51 18
E-post: Vidar.Haugland.Hjertaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 - budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater



Notater



Notater



Notater

